

EMILSHUS

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsbolaget Emilshus AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 29 april 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalet.

Växjö 4 juni 2025

Jakob Eyrberg

rJxbYhIlG6kg-HldKnPzpyg

ank=20250709-20250711104594

Innehåll

Om Emilshus 3
Året i korthet 4
Händelser 2024 5
VD-ord 6

Mål och strategi
Mål och utdelningspolicy 8
Strategi 9

Verksamheten
Intjäningsförmåga 10
Transaktioner 11
Våra fastigheter 13
Våra marknader 15
– Växjö 16
– Jönköping 16
– Värnamo 17
– Vetlanda 17
– Linköping 18
– Kalmar 18
– Halmstad 19
Våra hyresgäster 20
Projekt 22
Finansiering 24

Hållbarhet
Hållbarhetsarbete i Emilshus 27
Väsentliga händelser i hållbarhetsarbetet 2024 29
Fokusområden 29

Risker och riskhantering 34

Aktien och ägare 37

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport 39
Styrelse och ledning 44

Finansiell information 46
Förvaltningsberättelse 47
Finansiella rapporter koncernen 50
Finansiella rapporter moderbolaget 52
Noter och redovisningsprinciper 54
Styrelsens och revisors underskrift 68
Revisionsberättelse 69
Nyckeltal och definitioner 73
Information om årsstämma 77

Med lönsam tillväxt bygger vi ett robust bolag.

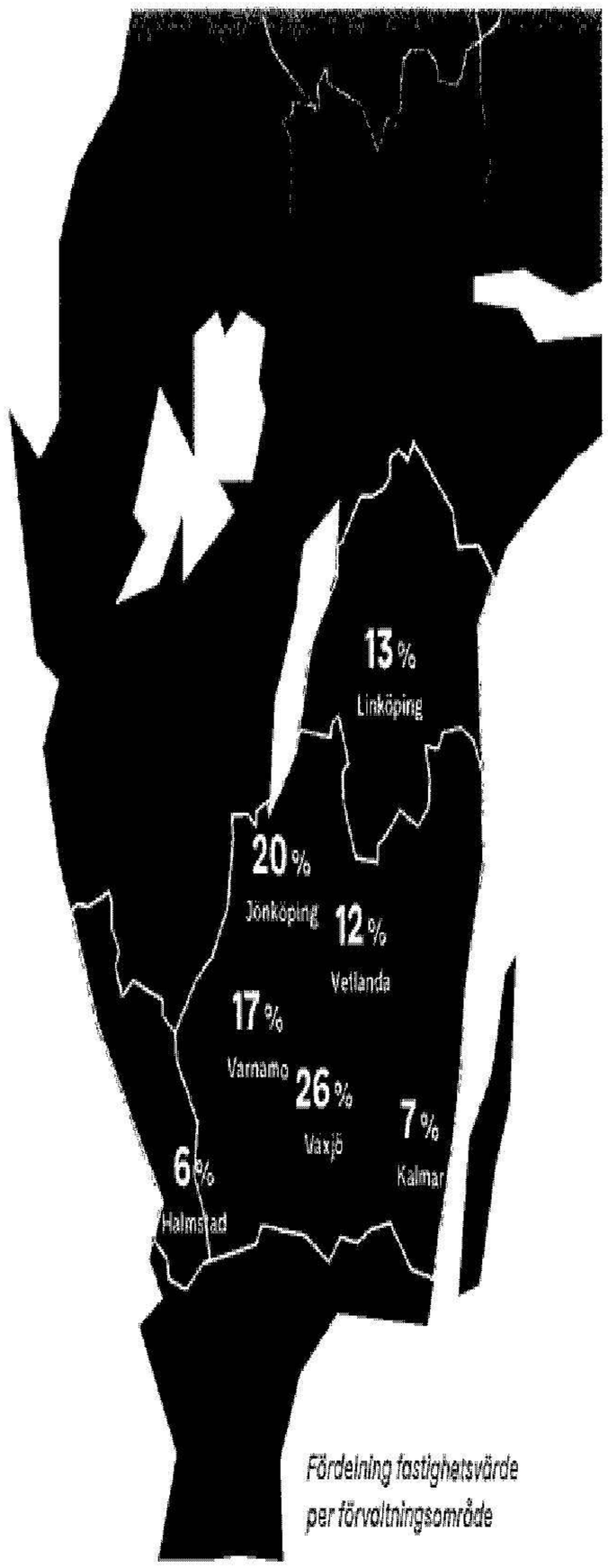
Introduktion
Om Emilshus
Året i korthet
Händelser 2024
VD-ord
Mål och strategi
Verksamheten
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information

Ett fastighetsbolag med starka kassaflöden

Emilshus är ett fastighetsbolag som förvärvar, utvecklar och förvaltar högavkastande kommersiella fastigheter i södra Sverige. Fokus är hög direktavkastning och starka kassaflöden i kombination med långa hyresavtal och hyresgäster med bedömd god betalningsförmåga.

Nyckeltal i sammandrag

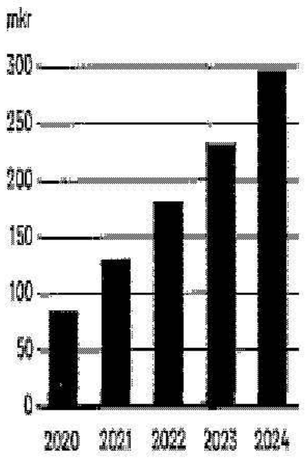
	2024	2023
Fastighetsvärde, mkr	8 940	7 324
Intäkter, mkr	674	593
Driftsöverskott, mkr	542	471
Förvaltningsresultat, mkr	297	233
Periodens resultat, mkr	288	33
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	270	196
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95
Återstående hyrestid, år	5,0	5,3
Fastigheternas direktavkastning, %	6,7	6,6
Avkastning på eget kapital, %	8	1
Nettobelåningsgrad, %	52	52
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,1
Skuldkvot, ggr	8,2	8,2
Nyckeltal per stamaktie		
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	2,36	2,05
Tillväxt förvaltningsresultat per stamaktie, %	15	16
Periodens resultat per stamaktie före utspädning, kr	2,28	-0,09
Periodens resultat per stamaktie efter utspädning, kr	2,27	-0,09
Eget kapital per stamaktie, kr	27,99	25,26
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	30,60	27,32



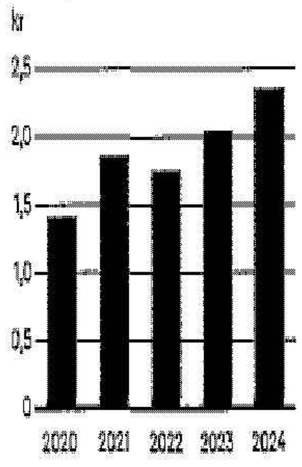
Fördelning fastighetsvärde per förvaltningsområde

Introduktion
› Om Emilshus
Året i korthet
Händelser 2024
VD-ord
Mål och strategi
Verksamheten
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information

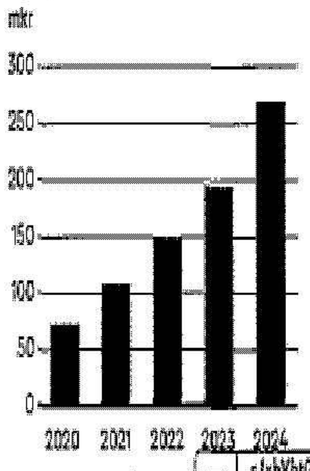
+27 %
Förvaltningsresultat 2024



+15 %
Förvaltningsresultat per stamaktie 2024



+38 %
Kassaflöde från den löpande verksamheten 2024



Under 2024 fortsatte Emilshus att växa med god lönsamhet.

rJxbYhtGCkp-HkfKnFzpyg

ank=20250709-20250711104595

Året i korthet

Q1

- I februari tecknades avtal om förvärv av åtta fastigheter inom kategorin lätt industri i Östergötland och en fastighet i Småland till ett överenskommet fastighetsvärde om 179 miljoner kronor. De fullt uthyrda fastigheterna omfattar 15 000 kvm och har ett årligt hyresvärde om 17 miljoner kronor.
- I mars tecknades avtal om förvärv av 16 fastigheter inom kategorin lätt industri i Jönköping samt två fastigheter i Linköping till ett överenskommet fastighetsvärde om 713 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar 65 290 kvm och har ett årligt hyresvärde om 65 miljoner kronor.

Q2

- I maj genomfördes en riktad nyemission av 12 miljoner stamaktier av serie B som tillförde bolaget 384 miljoner kronor före emissionskostnader.
- I juni återköptes nominellt 76 miljoner kronor av bolagets utestående icke-säkerställda gröna obligationer med förfall i april 2025. Kvarstående utestående volym om 295 miljoner kronor förtidsinlöstes per 15 juli 2024.
- I juni emitterades nya seniora icke-säkerställda gröna obligationer till ett belopp om 400 miljoner kronor med en löptid om tre år och en ränta om Stibor 3M+3,10 %.
- I juni tecknades avtal om förvärv av två fullt uthyrda fastigheter inom kategorin lätt industri i Linköping till ett överenskommet fastighetsvärde om 74 miljoner kronor. Total uthyrningsbar area är 7 642 kvm och årligt hyresvärde uppgår till 7 miljoner kronor.
- I juni meddelades att nyttjande av samtliga teckningsoptioner av serie 2021:I har genomförts varvid Emilshus tillfördes 43 miljoner kronor.

Q3

- I september återköpte Emilshus utestående obligationer till ett belopp om 210 miljoner kronor genom förtida inlösen. Inlösen skedde i syfte att hantera kommande skuldförfall och förbättra Emilshus förvaltningsresultat.
- Under det tredje kvartalet tillträddes tre fullt uthyrda fastigheter i Norrköping och Kalmar till ett överenskommet fastighetsvärde om 156 miljoner kronor inom kategorierna lätt industri och extern- och dagligvaruhandel. Fastigheterna omfattar en uthyrningsbar area om 10 126 kvm och 22 851 kvm friköpt mark. Årligt hyresvärde uppgår till 13 miljoner kronor.

Q4

- I november tecknades avtal om förvärv av sju fastigheter inom kategorin lätt industri i Halmstad till ett överenskommet fastighetsvärde om 235 miljoner kronor. Total uthyrningsbar area är 22 170 kvm och årligt hyresvärde uppgår till 23 miljoner kronor.
- I december tecknades avtal om förvärv av fyra fastigheter inom kategorierna lätt industri samt extern- och dagligvaruhandel i Linköping till ett överenskommet fastighetsvärde om 377 miljoner kronor. Total uthyrningsbar area är 31 737 kvm och årligt hyresvärde uppgår till 37 miljoner kronor.

Introduktion
Om Emilshus
› Året i korthet
Händelser 2024
VD-ord
Mål och strategi
Verksamheten
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information

cJzbYktG6kg-HkfKnFzpyg



Starka varumärken fyller fastighet i Vetlanda

UNDER 2024 TILLTRÄDDE flera hyresgäster med starka varumärken sina lokaler i Nydala handelsområde i Vetlanda och Emilshus fastighet Kolmilan 1 är nu fullt uthyrd. Det är Clas Ohlson, Hemtex och Thansen som flyttar in efter hyresgästanpassningar under början av året. För kedjan Thansen skedde därutöver en utbyggnad om 200 kvm intill befintliga lokaler.

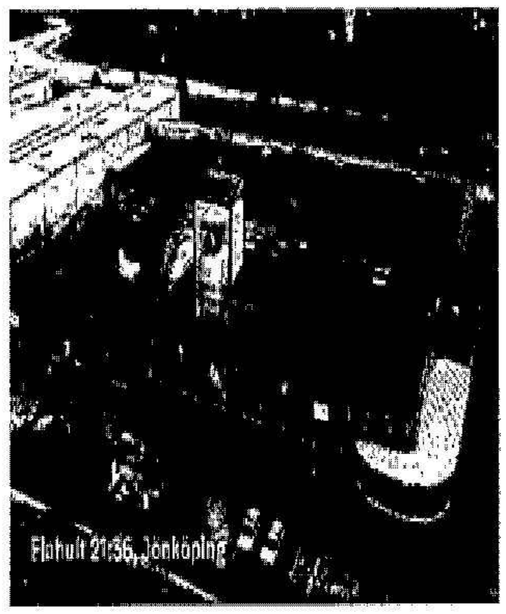
Sedan tidigare finns bland annat Jysk och Intersport som hyresgäster i fastigheten och Emilshus för kontinuerligt dialoger med ytterligare handelsaktörer som vill etablera sig i området.

Strategiskt förvärv i Jönköping och Linköping

JÖNKÖPING är Emilshus näst största förvaltningsområde, och genom ett strategiskt förvärv av 16 fastigheter i regionen förstärkte bolaget sin position ytterligare under året. Förvärvet omfattade även två fastigheter i Linköping, en av Emilshus nyetablerade marknader där bolagets fastighetsvärde nära fördubblades under 2024.

Fastigheterna i Jönköping är väl samlade i områden som Ljungarum, Torsvik och Gamla flygfältet, och är strategiskt belägna i bra mikrolägen. De två fastigheterna i Linköping ligger i Torvinge industriområde intill E4:an.

Ambitionen är att fortsätta investera i välavkastande fastigheter i strategiska lägen i dessa expansiva regioner.



Riktad nyemission möjliggör fortsatta investeringar

I MAJ 2024 genomförde Emilshus en riktad nyemission av stamaktier av serie B om 384 miljoner kronor före emissionskostnader, med stöd av det bemyndigande som erhölls på årsstämman i april 2024.

Kapitaltillskottet möjliggör för Emilshus att utnyttja attraktiva investeringsmöjligheter på den nuvarande marknaden och samtidigt upprätthålla en flexibel och balanserad kapitalstruktur, med syfte att stärka förvaltningsresultatet per stamaktie.

Genom nyemissionen stärktes Emilshus aktieägarbas och ett antal svenska och internationella institutionella investerare deltog. De befintliga aktieägarna AB Sagax, Lannebo Fonder, Länsförsäkringar Fondförvaltning och Handelsbanken Fonder deltog i emissionen.

Introduktion
Om Emilshus
Året i korthet
› Händelser 2024
VD-ord
Mål och strategi
Verksamheten
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information

rJxbYht66kg-HkfKnFzpyg

ank=20250709-20250711045?96

Stabil och lönsam tillväxt genom målmedvetet arbete

Med rötter i småländskt företagande grundades Emilshus hösten 2018. Utvecklingen av Emilshus under de stundtals utmanande åren sedan dess har kännetecknats av en kontinuerlig tillväxt i såväl storlek som lönsamhet. Med utgångspunkt i den starka utvecklingen under 2024 ska vi fortsätta att växa och hålla ett högt tempo i våra affärer, alltid med lönsamhet och stabilitet i första rummet.

Emilshus fokus och arbetsformer är desamma nu som när bolaget bildades och det jag skrev i VD-kommentaren i årsredovisningen för 2019 gäller fortfarande. Emilshus affärsidé med fokus på högavkastande kommersiella fastigheter i kombination med långa hyresavtal och stabila hyresgäster är oförändrad. Bolaget grundades utifrån vetskapen att fastighetsägande fungerar bäst när det sker med en stark lokal förankring. Kännedom om orten, hyresgästerna och de lokala villkoren skapar bäst förutsättningar att tillhandahålla bra lokallösningar. På så sätt utvecklas ett sunt och hållbart fastighetsbolag.

> 2024 var ett starkt år för Emilshus med lönsam tillväxt genom flera fastighetsförvärv, en effektiv förvaltning.

Samma målformuleringar och arbetssätt gäller för Emilshus fortsatta tillväxt, nu med utgångspunkt i ett fastighetsvärde om 9 miljarder kronor och en verksamhet som utökats geografiskt i södra Sverige. Vi är förvissade om att framgång grundas i hängivet dagligt arbete och att det finns effektivitetsvinster i samlade fastighetsbestånd med egen närvaro på orter med ett starkt och växande näringsliv.

Ett starkt 2024

Verksamhetsåret 2024 var starkt för Emilshus med lönsam tillväxt genom flera fastighetsförvärv, en effektiv förvaltning och intäktsgivande projektverksamhet. Därtill riktade vi under året extra fokus på att stärka bolagets finansiering inom ramen för givna riskbegränsningar. Sammantaget gav detta en tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie om 15 % jämfört med föregående år, vilket motsvarar vårt finansiella mål om en årlig tillväxt om just 15 %.

Positiv nettouthyrning

En positiv nettouthyrning under årets sista kvartal om 5 miljoner kronor med flera nytecknade och fleråriga hyresavtal innebar att Emilshus för helåret 2024 rapporterade en positiv nettouthyrning om 2 miljoner kronor. Parallellt med en framgångsrik uthyrningsverksamhet har förvaltningsorganisationen under året arbetat med kostnadseffektiviseringar, vilket är en av förklaringarna till ökningen av driftsöverskottet med 15 %.



rJxbYhtG6kp-HkfKnF-zpyg

Introduktion
Om Emilshus
Året i korthet
Händelser 2024
› VD-ord
Mål och strategi
Verksamheten
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information

Vi är idag ett betydligt större bolag än vid noteringen på Nasdaq Stockholm sommaren 2022 – fastighetsvärdet har ökat med 42 % sedan dess.

Ökad efterfrågan på om- och tillbyggnationer

Genom investeringar i våra fastigheter kan Emilshus både möta hyresgästers behov vid tillväxt och förändringar i verksamheten och samtidigt skapa värde genom omförhandling av hyror och förlängning av hyresavtal. Det är glädjande att vi ser en större efterfrågan på om- och tillbyggnationer från befintliga hyresgäster, vilket inneburit att Emilshus projektportfölj vuxit under året. Vi har idag 15 pågående projekt med fokus på ombyggnation och energieffektiviserande åtgärder. Energiprojekten under året ledde till en minskning i energianvändning per kvm med 6 % i jämförbart fastighetsbestånd.

Hög förvärvstakt

Under 2024 genomförde Emilshus totalt 14 affärer med ett sammanlagt fastighetsvärde om 1,8 miljarder kronor. Förvärvstakten är ett resultat av ett kontinuerligt arbete för att hitta nya affärer samt en god intern kapacitet att hantera och integrera förvärvade fastigheter.

I tillägg till att förvärvade fastigheter ska möta Emilshus kvalitetskrav gäller också att de passar in i vår strategi att bygga sammanhållna bestånd på utvalda orter. Efter Småland definierade vi Östergötland som nästa marknadsområde att expandera till. Vi har nu systematiskt byggt en stark lokal närvaro där med drygt 100 000 kvm uthyrningsbar area fokuserad främst till Linköping och Norrköping. Därefter har vi inriktat oss på Halland som vi bearbetar aktivt för att nå en större volym, senast genom ett förvärv av åtta välbelägna fastigheter i Halmstad för 520 miljoner kronor. Samtidigt fortsätter Emilshus att växa i Småland och under året genomfördes bland annat ett förvärv av 16 industrifastigheter i Jönköping för 713 miljoner kronor. Vår tydliga inriktning är att vi ska fortsätta att växa genom förvärv, vilket kan ske i nya tillväxtregioner i södra Sverige när vi ser rätt möjligheter för det.

Aktivt arbete med finansiering

Emilshus genomförde under 2024 flera aktiviteter på kapitalmarknaden för att finansiera bolagets tillväxt och för att förbättra våra finansieringsvillkor. Under det andra kvartalet genomfördes en riktad nyemission av stamaktier av serie B till ett värde om 384 miljoner kronor samtidigt som en grön obligation om 400 miljoner kronor emitterades. Vidare förtidsinlöstes bolagets befintliga obligationer med förfall i april respektive september 2025. Under året refinansierades även befintliga banklån om totalt 2,8 miljarder kronor. Härigenom finansierades bolagets expansion samtidigt som obligations- och skuldförfall hanterades i god tid, vilket givit Emilshus såväl en förlängd kapitalbindning som förbättrade finansieringsvillkor, allt inom ramen för bolagets finansiella riskbegränsningar.

Under inledningen av 2025 har vi fortsatt vara aktiva på kapitalmarknaden och genomförde i februari en emission av gröna obligationer till en rörlig ränta om Stibor 3M+2,5 %, en nivå vi ser som ett styrkebesked i nuvarande marknad. Därtill genomförde vi i mars 2025 en nyemission av preferensaktier som möttes av god efterfrågan. Bolaget tillförs därmed 267 miljoner kronor, givet att en extra bolagsstämma beslutar enligt styrelsens förslag, vilket stärker våra möjligheter att agera på affärsmöjligheter framåt.

Framåtblick 2025 och prognos

Emilshus står såväl operativt som finansiellt väl rustade inför 2025, vilket bland annat illustreras av att Emilshus förvaltningsresultat för helåret 2025 prognosticeras att uppgå till 365 miljoner kronor. Vi är idag ett betydligt större bolag än vid noteringen på Nasdaq Stockholm sommaren 2022 – fastighetsvärdet har ökat med 42 % sedan dess. Nu gör vi oss redo att fortsätta vår tillväxt, utan att släppa fokus på lönsamhet och finansiell stabilitet.

Sist men inte minst, ett stort tack till mina medarbetare för allt gediget arbete under 2024. Emilshus är ett bolag som vi bygger tillsammans. Tack även till Emilshus aktieägare som tror på bolaget och följer oss i vår tillväxt.

Växjö i mars 2025

Jakob Fyrberg, VD

rJxbYhtGbkg-HkfKnFzpyg

anx=20250709.20250711045?97

Mål och utdelningspolicy

Finansiella mål

Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultatet per stamaktie ska öka med minst 15 % per år.

Utfall 2024: 15 %.

Femårigt genomsnitt: 16 %.

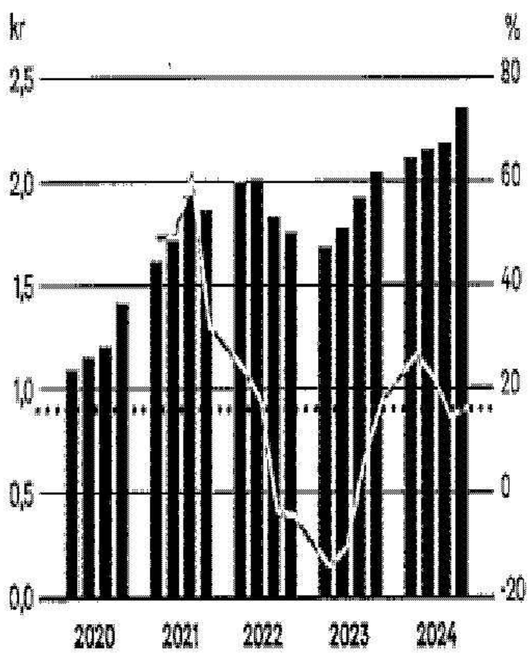
Avkastning på eget kapital

Avkastningen på eget kapital ska under en femårsperiod i genomsnitt uppgå till minst 15 % per år.

Utfall 2024: 8 %.

Femårigt genomsnitt: 15 %.

Förvaltningsresultat per stamaktie

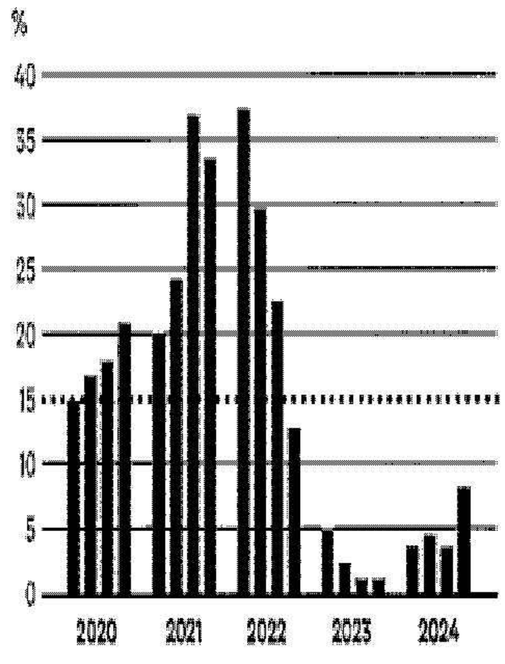


Rullande 12 månader, kr

Årlig tillväxt i %, rullande 12 månader

Mål för årlig tillväxt är minst 15 %

Avkastning på eget kapital



Rullande 12 månader, %

Mål för avkastning i genomsnitt per år under en femårsperiod är minst 15 %

Utdelningspolicy

Det övergripande målet är att skapa värde för Emilshus aktieägare. Under de närmaste åren bedöms detta bäst göras genom att återinvestera kassaflödet i verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt genom förvärv av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. Utdelning på preferensaktier ska ske enligt beslut av bolagsstämman och enligt bolagsordningens bestämmelser.

Hållbarhetsmål

Introduktion
Mål och strategi
› Mål och utdelningspolicy
Strategi
Verksamheten
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information

iJxbYhtG6kg-HkfKnFzpyg

Strategi

Emilshus bygger nära och stabila relationer med sina hyresgäster genom lokal närvaro och engagemang på de orter där bolaget är fastighetsägare. Verksamheten präglas av långsiktighet, stabila kassaflöden och lönsam tillväxt. Emilshus är ett av de ledande fastighetsbolagen i Småland och expanderar i Östergötland och Halland. Ambitionen är fortsatt tillväxt med lönsamhet och att utveckla fastighetsbeståndet i södra Sverige.

Emilshus strategi för att generera starka kassaflöden

Förvärva, utveckla och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter i södra Sverige.

Emilshus inriktar sin närvaro på attraktiva regioner i södra Sverige med ett starkt näringsliv och positiv befolkningsutveckling.

Etablera långsiktiga och nära relationer med bolagets hyresgäster genom lokal närvaro och lokalt engagemang på de orter där bolaget verkar.

Emilshus lokala närvaro och nära samarbete med hyresgästerna skapar förutsättningar för långsiktiga relationer och en attraktiv kundvård.

Fokusera på lätt industri, proffshandel/ industriservice, externhandel och dagligvaruhandel.

Emilshus prioriterade fastighetskategorier erbjuder möjligheter att erhålla hög direktavkastning till begränsad risk.

Säkerställa en stabil och förutsägbar finansiering.

Emilshus arbetar kontinuerligt med att optimera finansieringen av befintliga fastigheter, projekt och förvärv i syfte att säkerställa förutsägbara och starka kassaflöden i bolagets verksamhet.



Introduktion
Mål och strategi
Mål och utdelningspolicy
› Strategi
Verksamheten
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information

ank=20250709.20250711045598

Intjäningsförmåga

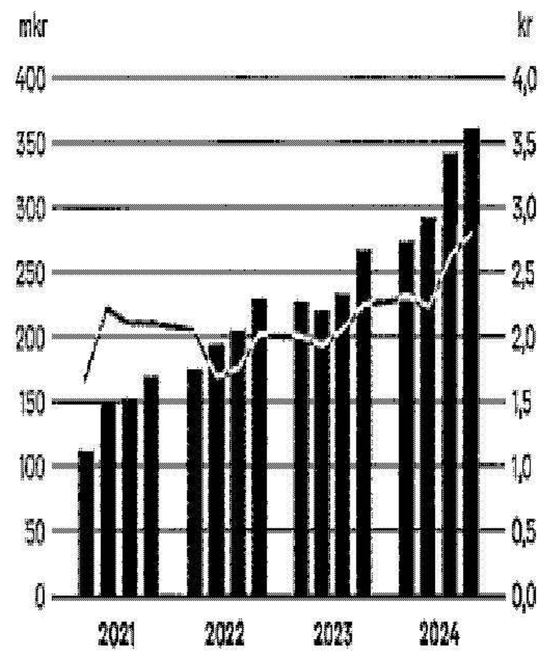
Intjäningsförmågan baseras på det fastighetsbestånd som var tillträtt per första dagen i nästföljande rapportperiod. Aktuell intjäningsförmåga är inte en prognos utan illustrerar Emilshus intjäningsförmåga på tolvmånadersbasis givet situationen vid nästkommande rapportperiods ingång och beaktar inte eventuella kommande förändringar av variabler såsom hyror, vakanser, fastighetskostnader, räntor och låneamortering med mera. Effekter av tillkännagivna, ännu ej tillträdda, förvärv inkluderas således inte i intjäningsförmågan.

Bedömningen utgår från kontrakterade intäkter på årsbasis beaktat fastighetsskatt, driftstillägg, hyresrabatter och hyresgarantier. Fastighetskostnaderna baseras på erfarenhetstal utifrån ett normalårs driftskostnader och underhållsåtgärder. I driftskostnaderna ingår kostnad för fastighetsadministration. Fastighetsskatt har beräknats utifrån aktuella taxeringsvärden. Kostnaden för central administration har baserats på nuvarande organisation och omfattning av verksamheten. Finansnettot baseras på ränteläget vid periodens utgång samt de skulder och likvida tillgångar som förelåg vid samma tidpunkt. Vidare inkluderar finansnettot effekten av periodiserade uppläggningskostnader på lån.

Intjäningsförmåga per 1 januari 2025

Baserat på det fastighetsbestånd som förelåg per 1 januari 2025 uppgår intäkterna på tolvmånadersbasis till 747 miljoner kronor och fastighetskostnaderna till 152 miljoner kronor, vilket innebär ett driftsöverskott om 595 miljoner kronor. Överskottsgraden uppgår till 80 % och direktavkastningen till 6,7 % utifrån fastighetsvärdet om 8 940 miljoner kronor. Baserat på nuvarande omfattning av organisation och verksamhet uppgår de centrala administrationskostnaderna till 35 miljoner kronor samt finansnettot till –198 miljoner kronor. Förvaltningsresultatet uppgår till 362 miljoner kronor, vilket motsvarar ett förvaltningsresultat per stamaktie om 2,81 kronor. Vid beräkning av förvaltningsresultatet per stamaktie har framtida utdelningar på utställda preferensaktier avräknats.

Förvaltningsresultat enligt intjäningsförmåga



Intjäningsförmåga

mkr	1 jan 2025	1 okt 2024	1 jul 2024	1 apr 2024	1 jan 2024	1 okt 2023	1 jul 2023	1 apr 2023	1 jan 2023	1 okt 2022	1 jul 2022	1 apr 2022	1 jan 2022
Intäkter	747	708	694	631	616	578	580	570	566	516	453	364	350
Fastighetskostnader	-152	-142	-141	-129	-125	-120	-122	-117	-112	-99	-89	-69	-63
Driftsöverskott	**595**	**566**	**553**	**502**	**491**	**458**	**458**	**454**	**454**	**416**	**364**	**296**	**287**
Central administration	-35	-34	-33	-31	-31	-31	-31	-33	-33	-34	-32	-30	-29
Finansnetto	-198	-190	-227	-197	-192	-194	-207	-193	-191	-178	-137	-90	-89
Förvaltningsresultat	**362**	**342**	**293**	**274**	**268**	**234**	**221**	**228**	**230**	**205**	**195**	**176**	**170**
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr[1]	2,81	2,63	2,24	2,32	2,26	2,07	1,94	2,01	2,03	1,76	1,70	2,07	2,13
Förvaltningsfastigheter	8 940	8 464	8 292	7 518	7 324	7 208	7 169	7 095	7 111	7 146	6 303	5 103	4 827
Eget kapital	3 856	3 733	3 678	3 261	3 194	3 043	3 003	2 992	3 007	3 050	2 909	2 159	1 848
Räntebärande nettoskuld	4 617	4 305	4 185	3 906	3 772	3 905	3 905	3 843	3 879	3 848	3 126	2 753	2 747
Överskottsgrad, %	80	80	80	80	80	79	79	80	80	81	80	81	82
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,8	2,3	2,4	2,4	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,4	3,0	2,9
Skuldkvot, ggr	8,2	8,1	8,1	8,3	8,2	9,1	9,1	9,1	9,2	10,1	9,4	10,4	10,6
Direktavkastning, %	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,4	6,4	6,4	6,4	5,8	5,8	5,8	6,0

1) Förvaltningsresultat per stamaktie avser resultat minskat med utdelning till preferensaktieinnehavare per balansdagen.

Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
› Intjäningsförmåga
Transaktioner
Våra fastigheter
Våra marknader
Våra hyresgäster
Projekt
Finansiering
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information

rJxbYhtGökq-HktKnFzpyo

Transaktioner

Emilshus är ett tillväxtbolag med fokus på lönsamhet och starka kassaflöden där förvärv utgör en central del i bolagets tillväxtstrategi. Under 2024 genomfördes ett antal förvärv som kompletterar bolagets fastighetsbestånd. Totalt tillträddes fastigheter till ett värde om 1,5 miljarder kronor, vilket bidrog till en ökning av fastighetsvärdet med totalt 22 % under året. Ambitionen är att fortsätta växa organiskt och genom förvärv på bolagets prioriterade marknader i södra Sverige.

Förvärvsstrategi

Emilshus förvärvsstrategi är att förvärva kommersiella fastigheter med hög riskjusterad avkastning. Bolagets starka lokala förankring och breda kontaktnät är viktiga framgångsfaktorer för att genomföra förvärv. Transaktionsarbetet bedrivs proaktivt för att identifiera potentiella förvärvsobjekt även utanför budgivningsprocesser. I sin organisation har Emilshus kompetens och kapacitet att analysera ett stort antal potentiella affärer och genomföra förvärv av både större portföljer och enstaka fastigheter.

Vid förvärv prioriteras fastigheter med starka och stabila kassaflöden i form av befintliga hyreskontrakt med bedömda säkra hyresflöden. Genom att säkra långsiktiga och stabila kassaflöden med låg risk för vakanser och uteblivna hyresbetalningar skapas värden för koncernen över tid samt motståndskraft vid sämre konjunkturutveckling. Därtill skapas goda förutsättningar för finansiering av ytterligare förvärv.

Centralt för Emilshus förvärvsstrategi är att prioritera förvärv av fastigheter i närheten av det befintliga fastighetsbeståndet för att nyttja den befintliga förvaltningsorganisationen och därmed uppnå skalfördelar i förvaltningen. I det fall Emilshus förvärvar fastigheter i nya geografiska områden är ambitionen att på sikt etablera ett större fastighetsbestånd i regionen för att skapa förutsättningar för en rationell lokal förvaltning.

Fastighetstransaktioner 2024

Under det första kvartalet tillträddes åtta fastigheter inom kategorin lätt industri i Östergötland och Småland för 179 miljoner kronor. Fastigheterna är fullt uthyrda och omfattar totalt 15 000 kvm uthyrningsbar area med ett totalt årligt hyresvärde om 17 miljoner kronor.

Under det andra kvartalet tillträddes 16 fastigheter i Jönköping och två fastigheter i Linköping inom kategorin lätt industri till ett överenskommet fastighetsvärde om 713 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar totalt 65 290 kvm uthyrningsbar area med ett totalt årligt hyresvärde om 65 miljoner kronor.

I juni förvärvades två fastigheter i Linköping till ett överenskommet fastighetsvärde om 74 miljoner kronor. Fastigheterna är fullt uthyrda med en total uthyrningsbar area om 7 842 kvm. Årligt hyresvärde uppgår till 7 miljoner kronor. Tillträde genomfördes under det fjärde kvartalet 2024.

Efter färdigställande tillträddes i juni en nyproducerad industrifastighet i Linköping till ett överenskommet fastighetsvärde om 67 miljoner kronor. Förvärvet kommunicerades den 26 maj 2023. Fastigheten har en uthyrningsbar area om 4 000 kvm med industrilokaler och är fullt uthyrd. Årligt hyresvärde uppgår till 5 miljoner kronor.

I juni frånträddes en fastighet i Bankeryd, Jönköping till ett överenskommet fastighetsvärde om 34 miljoner kronor, vilket översteg bokfört värde med 7 %. Årligt hyresvärde uppgick till 2 miljoner kronor.

Under det tredje kvartalet tillträddes två fastigheter i Norrköping och en fastighet i Kalmar till ett överenskommet fastighetsvärde om 156 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar en uthyrningsbar area om 10 126 kvm och 22 851 kvm friköpt mark med ett årligt hyresvärde om 13 miljoner kronor. Samtliga fastigheter är fullt uthyrda.

Under det fjärde kvartalet tillträddes sju fastigheter inom kategorin lätt industri i Halmstad till ett överenskommet fastighetsvärde om 235 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar en uthyrningsbar area om 22 170 kvm med ett årligt hyresvärde uppgående till 23 miljoner kronor.

I november frånträddes en fastighet i Nässjö till ett överenskommet fastighetsvärde om 11 miljoner kronor, vilket översteg bokfört värde med 38 %. Årligt hyresvärde uppgick till 3 miljoner kronor.

I december förvärvades fyra fastigheter inom kategorierna externhandel och lätt industri i Linköping till ett överenskommet fastighetsvärde om 377 miljoner kronor. Uthyrningsbar area är 31 737 kvm och årligt hyresvärde uppgår till 37 miljoner kronor. Tillträde av två fastigheter genomfördes i december och resterande fastigheter tillträds under det första kvartalet 2025.

Under det fjärde kvartalet tillträddes en industrifastighet i Marks kommun om 6 500 kvm med ett tioårigt [illegible]

Tillträdda och fränträdda fastigheter, jan–dec 2024

Fastighet	Kommun	Uthyrbar area, tkvm
Förvärvade fastigheter		
Filen 1	Halmstad	6,6
Filen 4	Halmstad	5,8
Filen 5	Halmstad	2,5
Finsmeden 3	Halmstad	1,3
Finsmeden 6	Halmstad	2,6
Fräsaren 15	Halmstad	1,5
Slagan 2	Halmstad	1,8
Budkaveln 18	Jönköping	8,4
Flahult 21:36	Jönköping	12,9
Ädelkorallen 1	Jönköping	1,4
Ädelkorallen 10	Jönköping	0,4
Ädelkorallen 17	Jönköping	2,1
Ädelmetallen 12	Jönköping	2,0
Ädelmetallen 14	Jönköping	2,6
Ädelmetallen 4	Jönköping	3,4
Ädelmetallen 5	Jönköping	5,2
Åreporten 3	Jönköping	1,3
Öronlappen 7	Jönköping	3,2
Öronlappen 8	Jönköping	2,2
Öronskyddet 9	Jönköping	1,7
Öskaret 16	Jönköping	8,5
Överlappen 15	Jönköping	2,0
Överlappen 8	Jönköping	1,7
Flahult 21:38	Jönköping	1,4
Krokodilen 1	Kalmar	5,3
Galjonen 9	Linköping	1,0
Gavotten 3	Linköping	1,0
Grundet 4	Linköping	0,8
Grundet 8	Linköping	1,1
Gårdvaren 1	Linköping	3,7
Magneten 2	Linköping	2,5
Megafonen 4	Linköping	3,9
Ilos 1	Linköping	4,1
Gavotten 9	Linköping	1,7
Glasflaskan 2	Linköping	6,1
Himna 11:226	Linköping	2,4
Idrottspriset 1	Linköping	1,1
Mellorp 2:28	Mark	6,5
Fålehagen 1:5	Motala	0,9
Generatorn 3	Motala	1,3
Borraren 13	Norrköping	3,6
Manganet 5	Norrköping	0,6
Garaget 1	Norrköping	4,2
Lekatten 1	Växjö	1,5
Totalt		**135,9**
Avyttrade fastigheter		
Attarp 2:553	Jönköping	1,9
Svedjan 2	Nässjö	6,9
Totalt		**8,8**

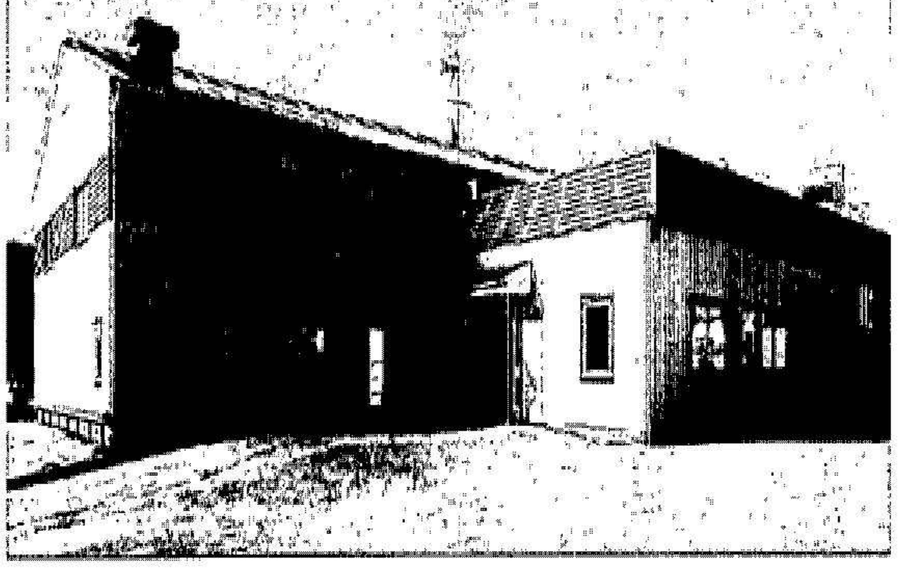
Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Intjäningsförmåga
› Transaktioner
Våra fastigheter
Våra marknader
Våra hyresgäster
Projekt
Finansiering
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information

anK=20250709.20250711043599

Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Intjäningsförmåga
Transaktioner
Våra fastigheter
Våra marknader
Våra hyresgäster
Projekt
Finansiering
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information

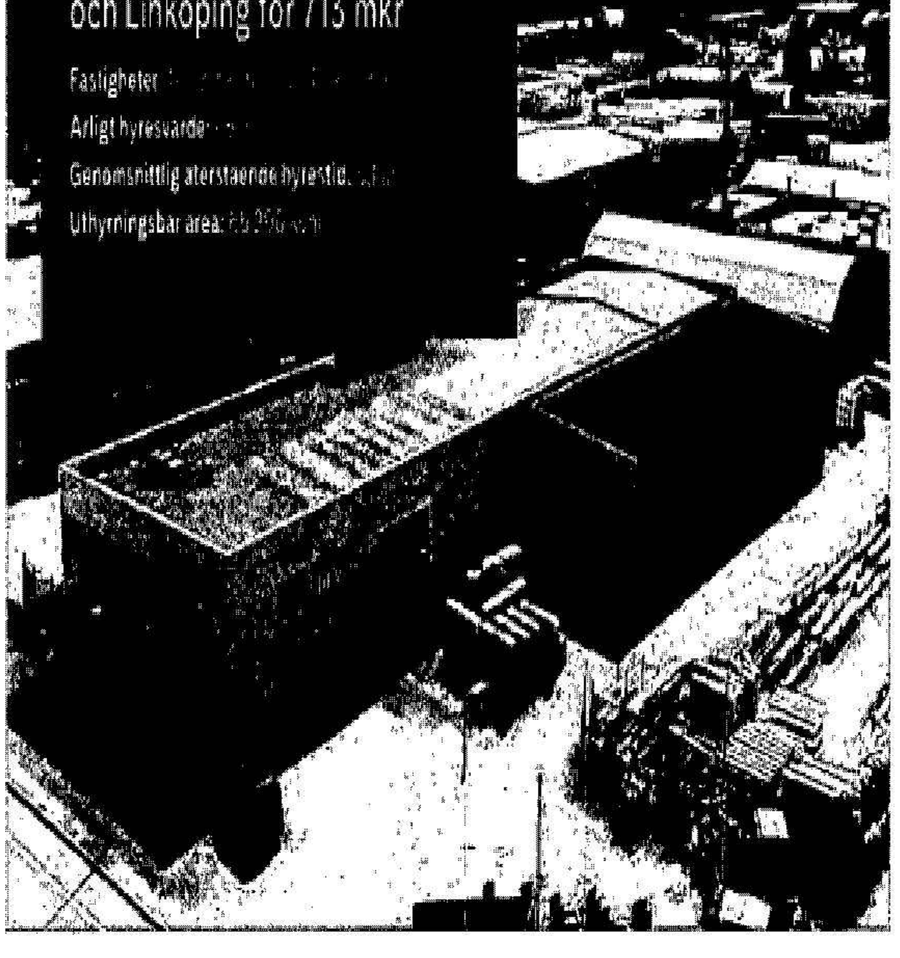
Lätt industri i Östergötland och Småland för 179 mkr

Fastigheter:
Årligt hyresvärde:
Genomsnittlig återstående hyrestid:
Uthyrningsbar area:



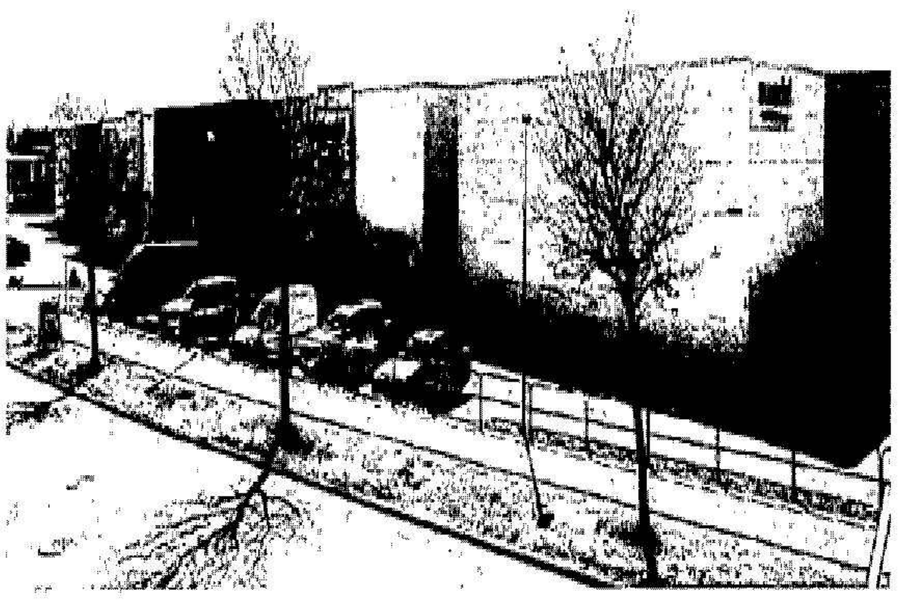
Lätt industri i Jönköping och Linköping för 713 mkr

Fastigheter
Årligt hyresvärde:
Genomsnittlig återstående hyrestid:
Uthyrningsbar area:



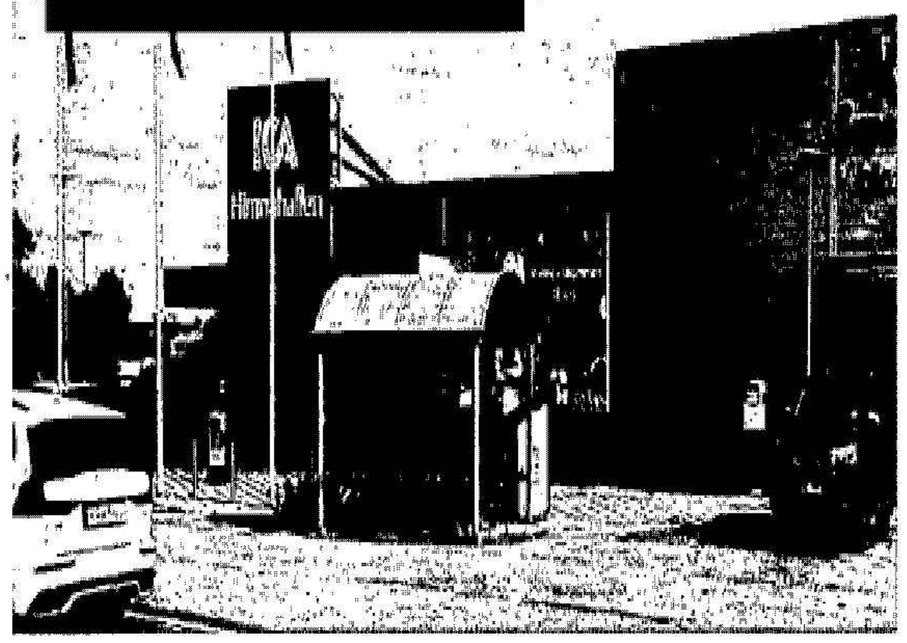
Lätt industri i Halmstad för 235 mkr

Fastigheter:
Årligt hyresvärde:
Genomsnittlig återstående hyrestid:
Uthyrningsbar area:



Externhandel och lätt industri i Linköping för 377 mkr

Fastigheter
Årligt hyresvärde:
Genomsnittlig återstående hyrestid:
Uthyrningsbar area:



Våra fastigheter

Emilshus äger och förvaltar ett diversifierat fastighetsbestånd med kommersiella lokaler där tyngdpunkten ligger på lätt industri och industriservice/proffshandel. Även extern- och dagligvaruhandel är en prioriterad lokaltyp. Fastighetsbeståndet präglas av lokaler i attraktiva lägen med stabila och långsiktiga hyresgäster, långa hyresavtal och hög uthyrningsgrad.

Lätt industri
Hyresgästerna inom den största fastighetskategorin lätt industri utgörs framförallt av tillverkande företag som disponerar lokalerna för produktion, lager och kontor. Hyresgästerna genomför kontinuerligt betydande investeringar i maskiner och annan utrustning i sina lokaler, vilket skapar en långsiktighet och motiverar hyresgästen att förlänga hyresavtalen. Investeringar i samband med om- och tillbyggnader genomförs löpande inom denna kategori. Den största hyresgästen inom lätt industri är Spaljisten, en underleverantör till IKEA med verksamhet utanför Växjö. Andra stora aktörer inkluderar godistillverkaren Bubs Godis, kontorsinredningstillverkaren ROL, verkstadsindustribolaget Bufab samt sängtillverkaren Hilding Anders.

Industriservice/proffshandel
Industriservice/proffshandel omfattar fastigheter med hyresgäster som bedriver service, tjänster och handel riktad främst till industrier och andra företag. De största hyresgästerna inom industriservice/proffshandel är Optimera och Beijer Byggmaterial som driver bygghandel för yrkeskunder nationellt. Emilshus hyresgäster är vanligtvis större företag som är långsiktiga i sina verksamheter och med lokaler i strategiska lägen. Investeringar i om- och tillbyggnader sker, likt inom kategorin lätt industri, ofta för dessa hyresgäster i samband med omförhandling och förlängning av hyresavtalen.

Extern- och dagligvaruhandel
Inom extern- och dagligvaruhandel återfinns hyresgäster främst inom livsmedel samt lågpriskedjor och annan livskraftig handel inklusive bilhandel i välbesökta externhandelsområden med goda kommunikationer. Coop Väst, Dollarstore, Bauhaus samt Holmgrens Bil är de största hyresgästerna inom denna kategori.

Övrigt
Fastigheterna inom denna kategori kännetecknas främst av lokaler där flertalet hyresgäster är verksamma inom samhällsservice där en av de största hyresgästerna är Region Jönköping. Andra stora hyresgäster inom kategorin är IT-tjänstebolaget Griffel och säkerhetsföretaget Securitas.



Antal fastigheter

172

Hyresvärde/kvm

852 kr

Ekonomisk uthyrningsgrad

95 %

Fastighetsvärde/kvm

9 651 kr

Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Intjäningsförmåga
Transaktioner
› Våra fastigheter
Våra marknader
Våra hyresgäster
Projekt
Finansiering
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information

cJzbYhtG6kp-HkfKnFzpyg

ank=20250709-20250711104600

Fastighetsbeståndets marknadsvärde

Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick vid årets utgång till 8 940 miljoner kronor (7 324). Under 2024 har fastigheter tillträtts till ett värde om 1 469 miljoner kronor. Vid årets utgång hade Emilshus ingått avtal om investeringar i befintliga fastigheter genom hyresgästanpassningar avseende till- och ombyggnadsprojekt med upparbetade kostnader om 11 miljoner kronor och ett återstående investeringsåtagande motsvarande 73 miljoner kronor. Projekten innebär ett ökat hyresvärde om 5 miljoner kronor.

Fastigheternas orealiserade värdeförändringar uppgick under året till 124 miljoner kronor (–43). Värdeförändringarna var hänförliga till effekten av förändringar i direktavkastningskrav om 42 miljoner kronor, justerade driftsöverskott om 32 miljoner kronor samt övrigt i form av återlagda skatterabatter kopplade till förvärv om 51 miljoner kronor. De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet.

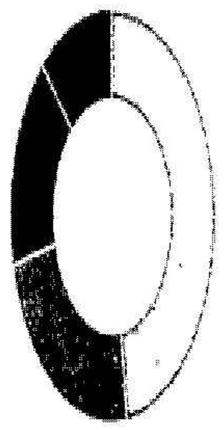
Det vägda direktavkastningskravet (exit) för värdering av fastighetsbeståndet uppgick till 6,7 % där avkastningskraven i värderingarna, beroende av fastighetskategori, låg i intervallet 6,6 % till 6,8 %. Det initiala direktavkastningskravet i värderingarna uppgick i genomsnitt till 6,6 %.

Under året uppgick den rapporterade direktavkastningen till 6,7 %. Emilshus direktavkastning utifrån bedömd intjäningsförmåga uppgår till 6,7 % och är således i linje med det vägda avkastningskravet i marknadsvärderingarna. För mer utförlig beskrivning av värderingsprinciper, se not 8.

Fastighetsbeståndets värdeförändring

	Jan–dec	
mkr	2024	2023
Vid årets ingång	**7 324**	**7 111**
Förvärv av fastigheter	1 469	199
Investeringar i befintliga fastigheter	63	55
Försäljningar av fastigheter	-40	-
Orealiserade värdeförändringar	124	-43
Vid årets utgång	**8 940**	**7 324**

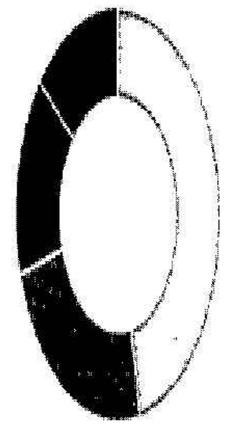
Fastighetsvärde per kategori



8 940 mkr

- 48 % Lätt industri
- 24 % Extern- och dagligvaruhandel
- 17 % Industriservice/ Proffshandel
- 12 % Övrigt

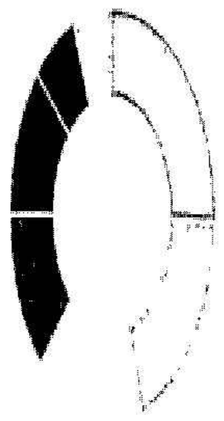
Hyresvärde per kategori



790 mkr

- 47 % Lätt industri
- 24 % Extern- och dagligvaruhandel
- 16 % Industriservice/ Proffshandel
- 14 % Övrigt

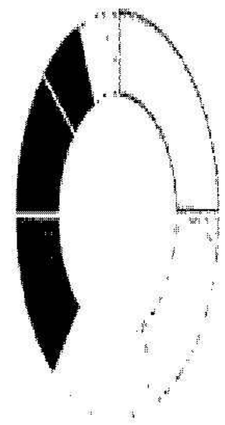
Fastighetsvärde per förvaltningsområde



8 940 mkr

- 26 % Växjö
- 20 % Jönköping
- 17 % Värnamo
- 13 % Linköping
- 12 % Vetlanda
- 7 % Kalmar
- 6 % Halmstad

Hyresvärde per förvaltningsområde



790 mkr

- 25 % Växjö
- 19 % Jönköping
- 17 % Värnamo
- 14 % Vetlanda
- 12 % Linköping
- 7 % Kalmar
- 6 % Halmstad

Fastighetsbeståndets värdeförändringar via resultaträkningen

	Jan–dec	
mkr	2024	2023
Direktavkastningskrav	42	-462
Driftsöverskott	32	338
Övrigt	51	81
Orealiserad värdeförändring	**124**	**-43**
Orealiserad värdeförändring, %	2	-1
Realiserad värdeförändring	**3**	**-**
Totala värdeförändringar	**127**	**-43**
Totala värdeförändringar, %	2	-1

Känslighetsanalys

		Resultateffekt före skatt	
		31 dec	
mkr	Förändring	2024	2023
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 p.e.	-324/+349	-259/+288
Intäkter	+/- 50 kr/kvm	+46/-46	+40/-40
Fastighetskostnader	+/- 10 kr/kvm	-9/+9	-8/+8
Vakansgrad	+/- 1 p.e.	-8/+8	-6/+6

Indata vid fastighetsvärdering

	31 dec	
Totalt vägt genomsnitt	2024	2023
Direktavkastningskrav (exit), %	6,7	6,7
Driftskostnader (kr/kvm)	97	90
Underhållskostnader (kr/kvm)	38	38
Långsiktig vakansgrad, %	6,4	6,7
Intäkter (kr/kvm)	842	804

cJxbYhtG6kg-HkfKnFzpyg

Våra marknader i södra Sverige

Emilshus fokuserar på att förvärva, utveckla, och förvalta kommersiella fastigheter i tillväxtregioner i södra Sverige. Idag är bolaget verksamt i Småland, Östergötland och Halland. Emilshus äger fastigheter på orter som utgör delar av större regionala marknader och viktiga industriregioner, kända för aktivt och framgångsrikt företagande.

Industritäta regioner

Emilshus marknader är kända för en stark entreprenörsanda som har skapat en gynnsam mix av innovation och industriell tradition vilket bidragit till god tillväxt i regionerna. Här finns flera större börsnoterade och världsledande företag inom sina respektive segment samt välmående småindustrier. I bolagets största förvaltningsområde Växjö med omnejd finns därtill ett väl differentierat näringsliv med högteknologiska och kunskapsintensiva företag och kommunen är en av de mest IT-företagstäta i landet. I samtliga tre regioner finns universitet och högskolor som med sin närvaro gynnar näringsliv och tillväxt.

Goda kommunikationsmöjligheter

Regionernas läge mellan storstadsområdena Stockholm, Göteborg och Malmö samt med närhet till E4:an innebär goda kommunikationsmöjligheter, vilket gör Emilshus marknader attraktiva för industriföretag. Det gynnsamma geografiska läget i kombination med ett gott näringslivsklimat skapar förutsättningar för en god efterfrågan på moderna industri- och lagerlokaler samt kontorsfastigheter i centrala lägen.

Marknaden 2024

Fastighetsmarknaden i Sverige stabiliserades successivt under året efter en period av lägre transaktionsvolymer. Den totala transaktionsvolymen av fastigheter (affärer över 40 miljoner kronor) för 2024 överträffade 2023 och var det första året som visade tillväxt sedan 2021. Denna utveckling gäller till stor del även Emilshus förvaltningsområden. Industri- och logistikfastigheter, som utgör prioriterade fastighetskategorier för Emilshus, stod för 18 % av den totala transaktionsvolymen i Sverige under 2024.

Emilshus marknader Småland, Östergötland och Halland visade relativt stabil aktivitet under året, med en total transaktionsvolym om drygt 10 miljarder kronor[1], vilket motsvarar 7 % av den totala transaktionsvolymen i landet. Avkastningskraven avseende industri- och externhandelsfastigheter i Sverige var oförändrade under 2024 jämfört med föregående år.

1) Volymen inkluderar enbart transaktioner över 40 mkr och exkluderar större portföljtransaktioner som sträcker sig utanför orten samt strukturaffärer

Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Intjäningsförmåga
Transaktioner
Våra fastigheter
› Våra marknader
Våra hyresgäster
Projekt
Finansiering
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information



ank=20250709.20250711046O1

Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Intjäningsförmåga
Transaktioner
Våra fastigheter
› Våra marknader
Våra hyresgäster
Projekt
Finansiering
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information

Växjö

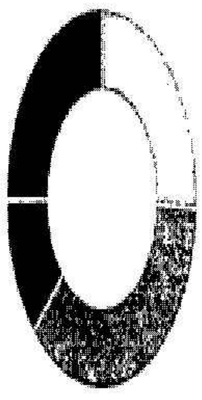


Växjöområdet med närliggande kommunen Ljungby utgör Emilshus största geografiska marknad med 26 % av det totala fastighetsvärdet och 25 % av hyresvärdet. Emilshus är den största fastighetsägaren av kommersiella lokaler i Växjö och ägde vid årets utgång totalt 35 fastigheter fördelat på 194 tkvm uthyrningsbar area med tyngdpunkt på lokaler för lätt industri samt extern- och dagligvaruhandel. Fastigheterna är framför allt belägna i Växjös mest etablerade företags- och externhandelsområden. Stora hyresgäster utgörs av Spaljisten, Bauhaus och Balco. Emilshus huvudkontor är beläget i Växjö.

Utveckling 2024

Under året genomförde Emilshus förvärv av en fullt uthyrd fastighet med lätt industri samt investerade i ett antal projekt med lokalanpassningar och ombyggnationer för befintliga och nya hyresgäster, vilket lett till förlängda hyresavtal. Vid årets utgång uppgick fastighetsvärdet för förvaltningsområdet till 2 362 miljoner kronor. Emilshus avsikt är att fortsätta komplettera fastighetsbeståndet i Växjö genom förvärv av såväl portföljer som styckvisa fastigheter.

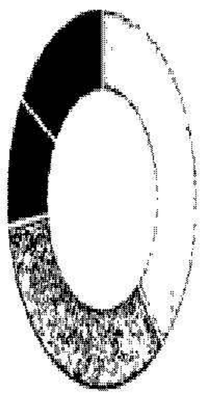
Hyresvärde per kategori



201 mkr

- 26 % Lätt industri
- 37 % Extern- och dagligvaruhandel
- 12 % Industriservice/ Proffshandel
- 25 % Övrigt

Uthyrningsbar area per kategori

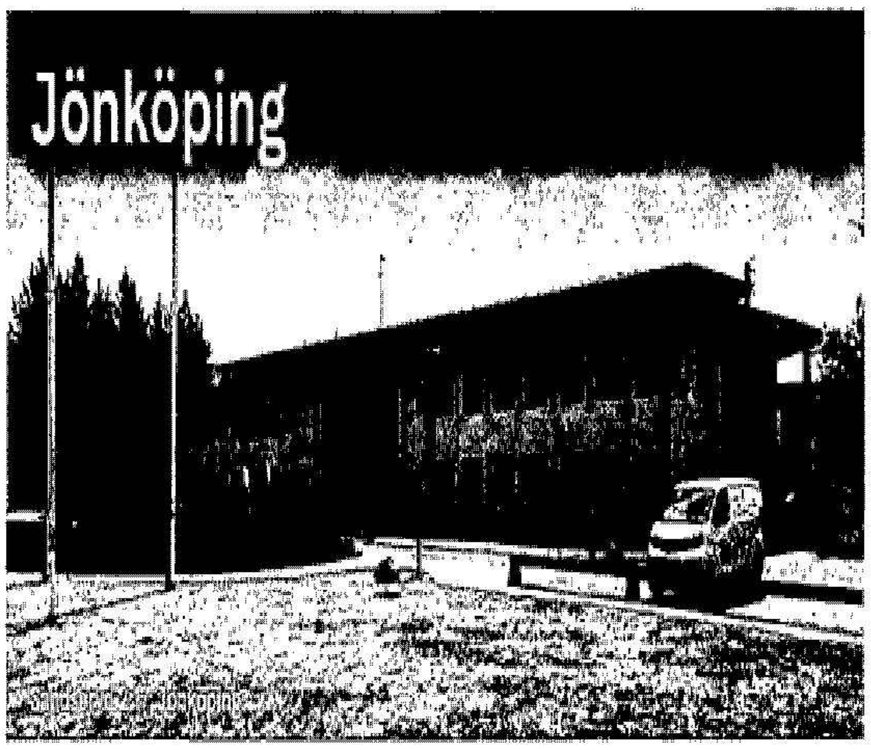


194 tkvm

- 39 % Lätt industri
- 34 % Extern- och dagligvaruhandel
- 11 % Industriservice/ Proffshandel
- 16 % Övrigt

Nyckeltal Växjö	1 januari 2025	2024
Antal fastigheter	35	34
Uthyrningsbar area, tkvm	194	192
Redovisat värde, mkr	2 362	2 312
Hyresvärde, mkr	201	195
Hyresvärde kr/kvm	1 034	1 007
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	93
Kontrakterad årshyra, mkr	185	180

Jönköping

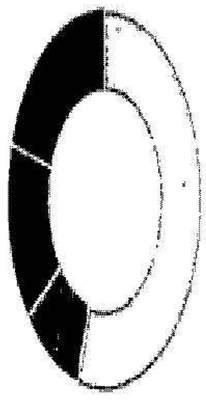


Jönköpingsområdet med de kringliggande orterna Aneby, Huskvarna, Nässjö och Tranås utgör Emilshus näst största geografiska marknad med 20 % av det totala fastighetsvärdet och 19 % av hyresvärdet. Vid årets utgång ägde Emilshus totalt 33 fastigheter med 160 tkvm uthyrningsbar area i Jönköpingsområdet, med tyngdpunkt på lokaler för lätt industri. Stora hyresgäster utgörs av ROL, Bubs Godis och Region Jönköping. Fastigheterna är i huvudsak belägna i företags- och handelsområden i attraktiva lägen. Emilshus har ett förvaltningskontor i Jönköping.

Utveckling 2024

Under året genomförde Emilshus förvärv av totalt 17 fastigheter med lätt industri samt två avyttringar i Jönköping. Det totala fastighetsvärdet för förvaltningsområdet uppgick vid årets slut till 1 752 miljoner kronor. Emilshus har som ambition att fortsätta växa i Jönköpingsområdet för att nå en större volym och ytterligare synergier i förvaltningen.

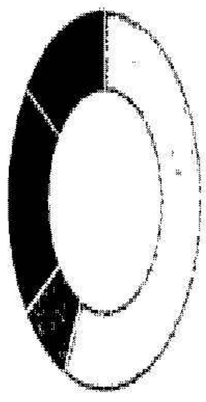
Hyresvärde per kategori



152 mkr

- 54 % Lätt industri
- 10 % Extern- och dagligvaruhandel
- 15 % Industriservice/ Proffshandel
- 20 % Övrigt

Uthyrningsbar area per kategori



160 tkvm

- 57 % Lätt industri
- 8 % Extern- och dagligvaruhandel
- 20 % Industriservice/ Proffshandel
- 15 % Övrigt

Nyckeltal Jönköping	1 januari 2025	2024
Antal fastigheter	33	18
Uthyrningsbar area, tkvm	160	109
Redovisat värde, mkr	1 752	1 139
Hyresvärde, mkr	152	91
Hyresvärde kr/kvm	945	836
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	98
Kontrakterad årshyra, mkr	144	89

Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Intjäningsförmåga
Transaktioner
Våra fastigheter
› Våra marknader
Våra hyresgäster
Projekt
Finansiering
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information



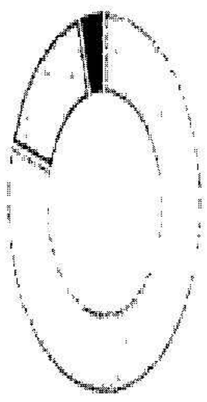
Värnamo

Värnamoområdet, omfattande Värnamo, Gislaved, Gnosjö och Vaggeryd, står för 17 % av det totala fastighetsvärdet och 17 % av hyresvärdet. Vid årets utgång ägde bolaget totalt 23 fastigheter med 216 tkvm uthyrningsbar area med övervägande del lokaler för lätt industri. Stora hyresgäster utgörs av Bufab, Hilding Anders Sweden och Proton Lighting. Fastigheterna i förvaltningsområde Värnamo är i huvudsak belägna i etablerade industri- och handelsområden.

Utveckling 2024

I Värnamoområdet investerade Emilshus under året i ett antal energiprojekt med betydande energibesparingar. Vid årets utgång uppgick fastighetsvärdet för området till 1 502 miljoner kronor. Emilshus vill fortsätta att växa i samtliga kommuner i Värnamoområdet med särskilt intresse för områden med närhet till E4:an och andra attraktiva logistiklägen.

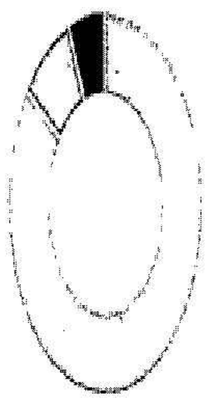
Hyresvärde per kategori



135 mkr

- 80 % Lätt industri
- 16 % Extern- och dagligvaruhandel
- 4 % Industriservice/ Proffshandel
- 0 % Övrigt

Uthyrningsbar area per kategori



216 tkvm

- 85 % Lätt industri
- 9 % Extern- och dagligvaruhandel
- 6 % Industriservice/ Proffshandel
- 0 % Övrigt

Nyckeltal Värnamo	1 januari 2025	2024
Antal fastigheter	23	23
Uthyrningsbar area, tkvm	216	216
Redovisat värde, mkr	1 502	1 479
Hyresvärde, mkr	135	135
Hyresvärde kr/kvm	624	614
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	98
Kontrakterad årshyra, mkr	127	130



Brudabäck 2, Vetlanda

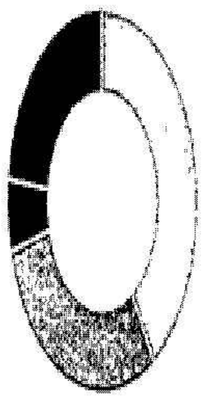
Vetlanda

Emilshus har sitt ursprung i Vetlanda och är ortens största fastighetsägare av kommersiella lokaler. Vetlanda är tillsammans med de kringliggande kommunerna Eksjö och Sävsjö, bolagets femte största geografiska marknad med 12 % av det totala fastighetsvärdet och 14 % av hyresvärdet. Vid årets utgång ägde koncernen totalt 21 fastigheter med 147 tkvm uthyrningsbar area i Vetlandaområdet, med tyngdpunkt på lokaler för lätt industri samt extern- och dagligvaruhandel. Stora hyresgäster utgörs av Trivselhus, T-Emballage och Optimera. Fastigheterna är belägna i centrumnära företags- och handelsområden samt i stadskärnan. Emilshus har ett förvaltningskontor i Vetlanda.

Utveckling 2024

Under året genomförde Emilshus ett antal projekt i Vetlandaområdet, bland annat hyresgästanpassningar av handelslokaler i samband med nyuthyrningar samt energibesparingsprojekt. Fastighetsvärdet för området uppgick vid årets utgång till 1 038 miljoner kronor. Emilshus avser att fortsätta växa i Vetlandaområdet med selektiva förvärv.

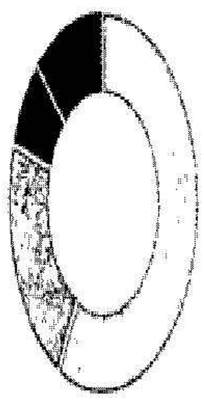
Hyresvärde per kategori



110 mkr

- 41 % Lätt industri
- 30 % Extern- och dagligvaruhandel
- 6 % Industriservice/ Proffshandel
- 23 % Övrigt

Uthyrningsbar area per kategori



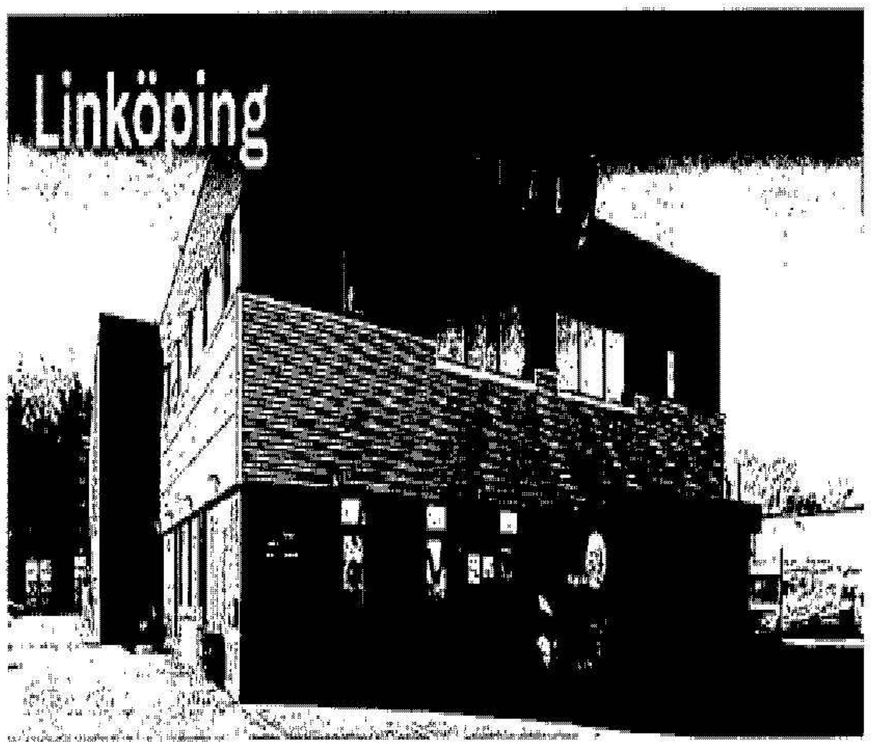
147 tkvm

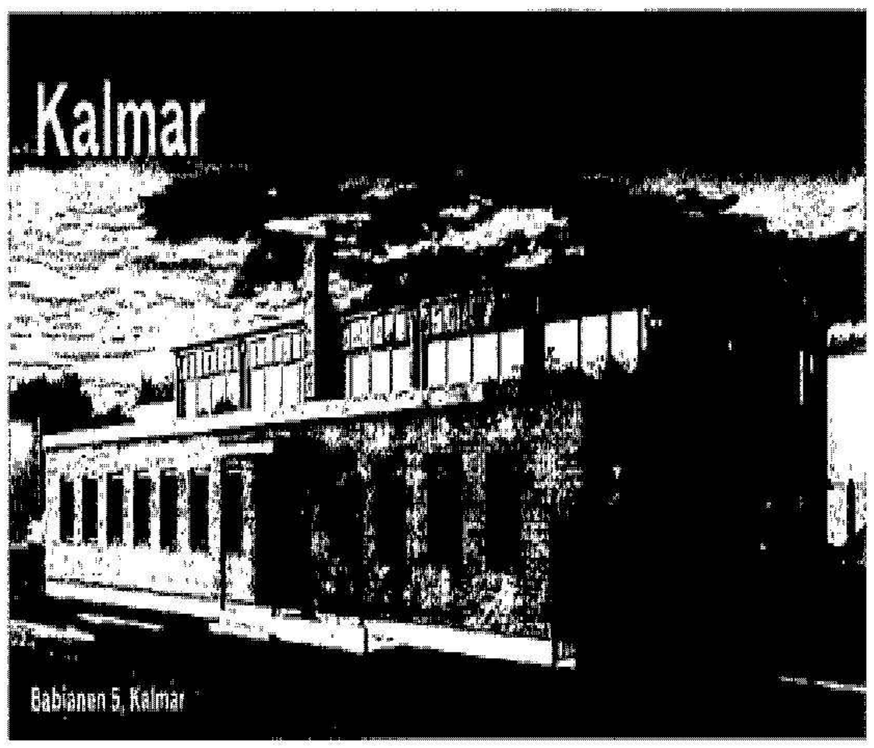
- 58 % Lätt industri
- 22 % Extern- och dagligvaruhandel
- 8 % Industriservice/ Proffshandel
- 12 % Övrigt

Nyckeltal Vetlanda	1 januari 2025	2024
Antal fastigheter	21	21
Uthyrningsbar area, tkvm	147	147
Redovisat värde, mkr	1 038	1 019
Hyresvärde, mkr	110	105
Hyresvärde kr/kvm	748	713
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	96
Kontrakterad årshyra, mkr	105	100

rJxbYhtG6kg-HkfKnFzpyg

ank=20250709-20250711046O2





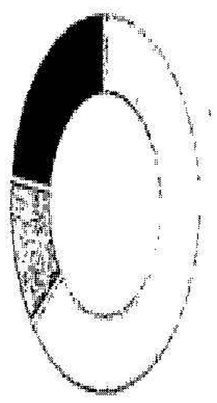
Babianen 5, Kalmar

Fastigheter i Linköping och Norrköping samt i Motala utgör 13 % av Emilshus totala fastighetsvärde och 12 % av hyresvärdet. Vid årets utgång ägde Emilshus totalt 24 fastigheter med 102 tkvm uthyrningsbar area i Östergötland, med tyngdpunkt på lokaler för lätt industri och lager. Stora hyresgäster utgörs av Soffadirekt, Dollarstore och Ramirent. Fastigheterna är i huvudsak belägna i industriområden i attraktiva lägen.

Utveckling 2024

Emilshus växte väsentligt i Östergötland under året genom förvärv av totalt 17 fastigheter med främst lätt industri, varpå fastighetsvärdet för området vid årets utgång uppgick till 1 141 miljoner kronor. Emilshus har som ambition att fortsätta att växa i framför allt Linköping och Norrköping för att nå en större volym och synergier i förvaltningen.

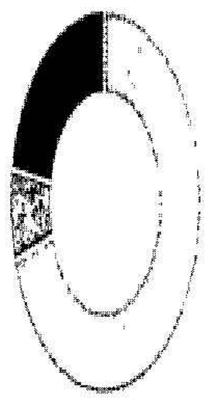
Hyresvärde per kategori



94 mkr

- 65 % Lätt industri
- 13 % Extern- och dagligvaruhandel
- 23 % Industriservice/ Proffshandel
- 0 % Övrigt

Uthyrningsbar area per kategori



102 tkvm

- 70 % Lätt industri
- 8 % Extern- och dagligvaruhandel
- 22 % Industriservice/ Proffshandel
- 0 % Övrigt

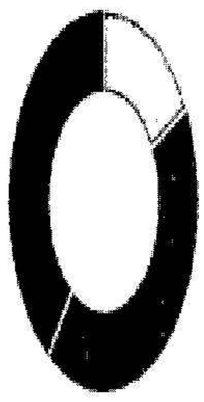
Nyckeltal Linköping	1 januari 2025	2024
Antal fastigheter	24	7
Uthyrningsbar area, tkvm	102	62
Redovisat värde, mkr	1141	573
Hyresvärde, mkr	94	48
Hyresvärde kr/kvm	925	766
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97	89
Kontrakterad årshyra, mkr	91	42

Fastigheter i Kalmar och kommunerna Emmaboda, Mörbylånga, Nybro, Vimmerby och Västervik utgör 7 % av Emilshus totala fastighetsvärde och 7 % av hyresvärdet. Vid årets utgång ägde Emilshus totalt 21 fastigheter med 64 tkvm uthyrningsbar area i Kalmarområdet, med tyngdpunkt på lokaler för extern- och dagligvaruhandel samt industriservice/proffshandel. Stora hyresgäster utgörs av Småländska Bil, Beijer Byggmaterial och Holmgrens Bil. Fastigheterna är generellt belägna i centrumnära företags- och handelsområden samt i stadens centrala delar. Emilshus har ett förvaltningskontor i Kalmar.

Utveckling 2024

Under året genomförde Emilshus ett förvärv i Kalmar av en centralt belägen och fullt uthyrd bilhandelsfastighet. Fastighetsvärdet i området uppgick vid årets utgång till 628 miljoner kronor. Emilshus avsikt är att fortsätta att växa med selektiva förvärv i Kalmarområdet för att nå en större volym och synergier i förvaltningen.

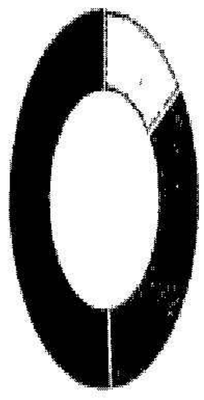
Hyresvärde per kategori



53 mkr

- 17 % Lätt industri
- 43 % Extern- och dagligvaruhandel
- 40 % Industriservice/ Proffshandel
- 0 % Övrigt

Uthyrningsbar area per kategori



64 tkvm

- 15 % Lätt industri
- 34 % Extern- och dagligvaruhandel
- 51 % Industriservice/ Proffshandel
- 0 % Övrigt

Nyckeltal Kalmar	1 januari 2025	2024
Antal fastigheter	21	20
Uthyrningsbar area, tkvm	64	59
Redovisat värde, mkr	628	534
Hyresvärde, mkr	53	46
Hyresvärde kr/kvm	819	772
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	97
Kontrakterad årshyra, mkr	51	44

Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Intjäningsförmåga
Transaktioner
Våra fastigheter
Våra marknader
Våra hyresgäster
Projekt
Finansiering
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information

Halmstad



Förvaltningsområde Jönköping

Under året genomförde Emilshus förvärv av sju centralt belägna fastigheter med lätt industri i Halmstad i området Vilhelmsfält vid stadens nya södra infart. Fastighetsvärdet i Halmstad uppgick vid årets utgång till 517 miljoner kronor. Emilshus har som ambition att fortsätta att växa i regionen för att nå en större volym och synergier i förvaltningen.

Efter årets utgång tecknades avtal om förvärv av åtta fastigheter inom kategorin lätt industri för 520 miljoner kronor. Fastigheterna är belägna i direkt närhet till centrala Halmstad och centralstationen.

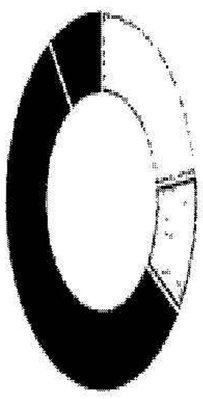
Fastigheter i Halland utgör 6 % av Emilshus totala fastighetsvärde och 6 % av hyresvärdet. Vid årets utgång ägde Emilshus totalt 15 fastigheter med 42 tkvm uthyrningsbar area i Halmstad och Falkenberg med lokaler för lätt industri, lager och externhandel. Stora hyresgäster utgörs av Ahlsell, Swedol och IMAB Hallands Industrimaterial. Fastigheterna är i huvudsak belägna i industri- och externhandelsområden i attraktiva lägen.

Utveckling 2024

Under året genomförde Emilshus förvärv av sju centralt belägna fastigheter med lätt industri i Halmstad i området Vilhelmsfält vid stadens nya södra infart. Fastighetsvärdet i Halmstad uppgick vid årets utgång till 517 miljoner kronor. Emilshus har som ambition att fortsätta att växa i regionen för att nå en större volym och synergier i förvaltningen.

Efter årets utgång tecknades avtal om förvärv av åtta fastigheter inom kategorin lätt industri för 520 miljoner kronor. Fastigheterna är belägna i direkt närhet till centrala Halmstad och centralstationen.

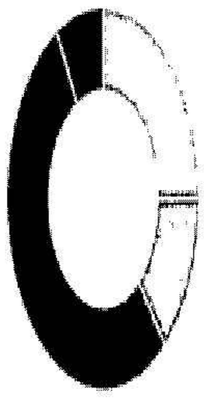
Hyresvärde per kategori



45 mkr

- 23 % Lätt industri
- 12 % Extern- och dagligvaruhandel
- 56 % Industriservice/ Proffshandel
- 9 % Övrigt

Uthyrningsbar area per kategori



42 tkvm

- 25 % Lätt industri
- 14 % Extern- och dagligvaruhandel
- 53 % Industriservice/ Proffshandel
- 8 % Övrigt

Nyckeltal Halmstad	1 januari 2025	2024
Antal fastigheter	15	7
Uthyrningsbar area, tkvm	42	20
Redovisat värde, mkr	517	269
Hyresvärde, mkr	45	21
Hyresvärde kr/kvm	1 072	1 074
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	95
Kontrakterad årshyra, mkr	43	20



Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Intjäningsförmåga
Transaktioner
Våra fastigheter
Våra marknader
Våra hyresgäster
Projekt
Finansiering
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information

rJxbYhtG6kg-HkfKnFzpyg

annk=20250709.20250711046O3

Våra hyresgäster

Emilshus hyresgäster utgörs i hög grad av större, stabila bolag med långsiktighet i sina verksamheter och bedömd god betalningsförmåga. Med sin lokala inriktning är Emilshus en trygg aktör och partner i hyresgästernas lokalförsörjning och vidare utveckling.

Hyresgäster

Emilshus målsättning är att ha långsiktiga och nära relationer med hyresgästerna och därigenom skapa förutsättningar för hyresavtal med långa kontraktstider. Med totalt 649 hyresgäster fördelade på 787 hyresavtal är Emilshus exponering mot enskilda hyresgäster begränsad. Emilshus förvaltning präglas av nära och långsiktiga relationer med hyresgästerna vilket avspeglas i en hög andel hyresavtal med långa kontraktstider. Vid årets utgång var den genomsnittliga hyrestiden 5,0 år och 68 % av kontraktsvärdet hade ett förfall 2030 eller senare. Den ekonomiska uthyrningsgraden var oförändrad och uppgick vid årets slut till 95 %.

Emilshus har ingått så kallade triple net-avtal för en betydande del av hyresavtalen, vilket innebär att hyresgästen åtar sig att stå för kostnader såsom försäkring, fastighetsskatt, media samt underhåll och reparationer. Vid årets utgång var 43 % (46) av total uthyrningsbar area kopplat till hyresavtal av triple net-karaktär.

Den huvudsakliga andelen av Emilshus hyresavtal uppräknas årligen med en nivå motsvarande konsumentprisindex (KPI) och en mindre andel med fast årlig indexering. Vid årets utgång utgjorde dessa avtal 98 % av Emilshus kontrakterade årshyra och där övriga hyresavtal bland annat avser parkeringsytor samt avtal med kortare löptid än ett år, vilka uppräknas på annat sätt eller inte alls.

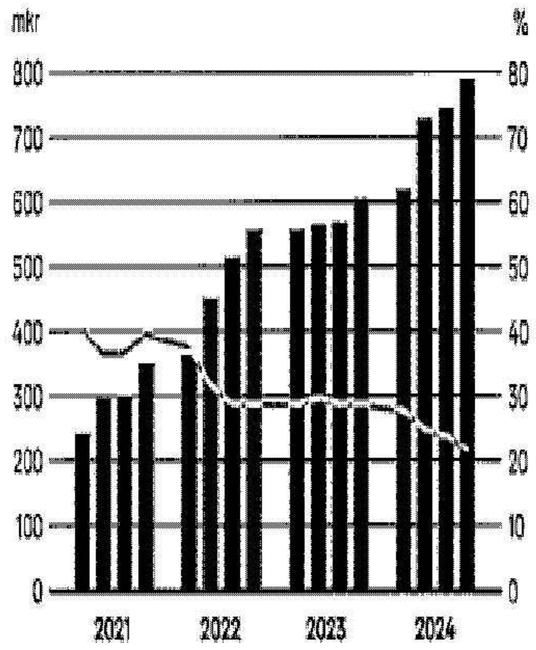
Nettouthyrning

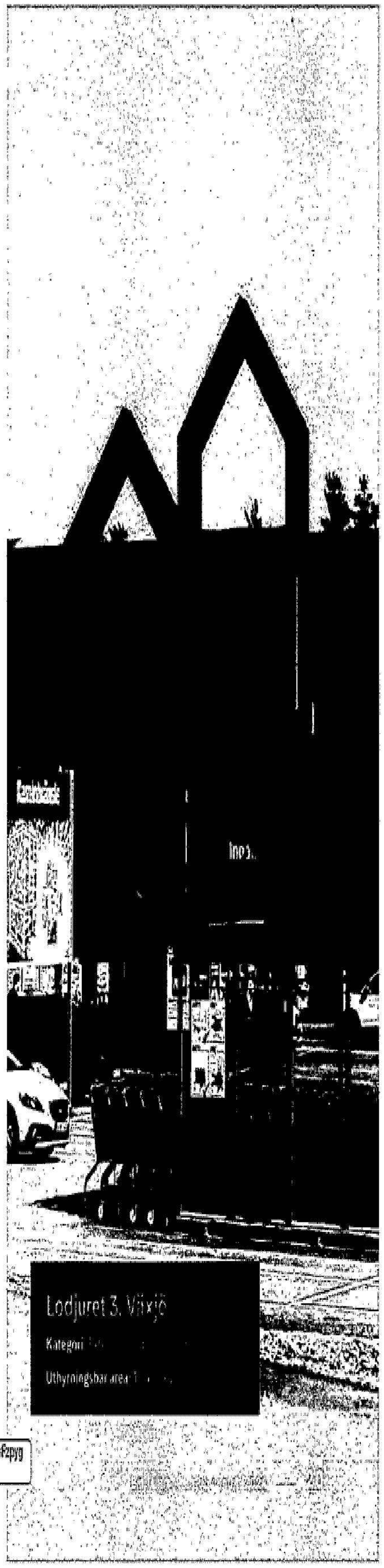
Emilshus nettouthyrning var positiv och uppgick under året till 2 miljoner kronor. Under året tecknade Emilshus hyresavtal med ett årligt hyresvärde om 27 miljoner kronor, varav 26 miljoner kronor avser hyresavtal med nya hyresgäster och 1 miljon kronor avser omförhandlade hyresavtal med befintliga hyresgäster.

Emilshus 10 största hyresgäster

Hyresgäster	Kontraktsvärde, mkr	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel av kontrakterad årshyra, %	Återstående hyrestid, år
Spaljisten AB	396	20	3	19,8
Trivselhus AB	92	20	3	4,6
Holmgrens Bil AB	124	20	3	6,3
Ahlberg Dollarstore AB	51	19	3	2,6
Hilding Anders Sweden AB	267	19	3	14,0
Optimera Svenska AB	27	16	2	1,7
ROL AB	97	16	2	6,3
Coop Väst AB	160	15	2	10,6
Proton Lighting AB	22	14	2	1,6
Bauhaus & Co KB	191	13	2	14,6
Övriga	2 314	575	77	4,0
Totalt	**3 740**	**747**	**100**	**5,0**

Hyresvärde och de 10 största hyresgästernas andel av hyresvärdet





Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Intjäningsförmåga
Transaktioner
Våra fastigheter
Våra marknader
› Våra hyresgäster
Projekt
Finansiering
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information

Erhållna uppsägningar av hyresavtal uppgick till 25 miljoner kronor, inklusive konkurser med ett hyresvärde om 6 miljoner kronor.

Konkurserna inträffade under andra kvartalet och bestod främst av två hyresgäster som bedrev padelverksamhet i Växjö och Jönköping. Emilshus har efter detta inga kvarstående hyresgäster verksamma inom padel.

Förvaltning

Emilshus har ett långsiktigt ägarperspektiv och strävar efter en trygg, kostnadseffektiv och lokal fastighetsförvaltning. Med egen förvaltningsorganisation säkerställs en hög servicegrad och ett nära samarbete med hyresgästerna.

Emilshus förvaltningsstrategi bygger på utveckling av bolagets fastigheter och lokaler i nära dialog med hyresgästerna. Den starka lokala närvaron innebär en närhet till hyresgästerna, vilket skapar förutsättningar för långvariga samarbeten. Det täta samarbetet resulterar regelbundet i att Emilshus genomför värdehöjande investeringar i om- och tillbyggnationer. Ytterligare en viktig del i förvaltningen är att optimera driften med syfte att minska miljöpåverkan och sänka driftskostnader samt att tillsammans med hyresgästerna arbeta med hållbara lösningar.

Förvaltningsorganisation

Emilshus har förvaltningskontor på orter med större koncentration av fastigheter, för närvarande i Växjö, Jönköping, Kalmar och Vetlanda. Från dessa hanteras förvaltningen av övriga orter. Fler förvaltningskontor kan komma att öppnas på orter där fastighetsbeståndet uppnår en volym som gör detta effektivt.

Bolaget har en kompetent och väl fungerande intern förvaltningsorganisation. Det finns hos medarbetarna ett stort kunnande om den lokala fastighetsmarknaden där bolaget är verksamt. Ett brett kontaktnät på dessa orter bidrar till affärsmöjligheter och är en framgångsfaktor i uthyrningsarbetet.

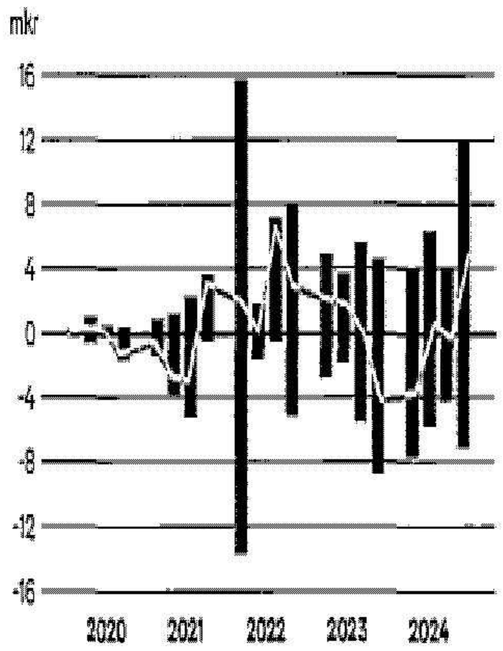
Nettouthyrning

	Jan–dec	
mkr	2024	2023
Nyuthyrningar	26	17
Omförhandlingar	1	2
Uppsägningar och konkurser	-25	-19
Nettouthyrning	**2**	**0**

Vakansförändringar

	Jan–dec	
mkr	2024	2023
Ingående vakansvärde	**30**	**24**
Inflyttningar	-12	-8
Avflyttningar	17	13
Förändring hyresrabatter	2	1
Vakansvärde, förvärvade fastigheter	6	-
Vakansvärde, avyttrade fastigheter	-	-
Utgående vakansvärde	**43**	**30**

Nettouthyrning utveckling



Förfallostruktur hyresavtal

Förfallodår	Antal hyresavtal	Årshyra, mkr	Andel, %	Area, tkvm	Andel, %
2025	363	106	14	115	13
2026	163	166	22	188	21
2027	106	89	12	83	9
2028	51	52	7	55	6
2029	27	73	10	85	10
≥2030	77	262	35	353	40
Totalt	**787**	**747**	**100**	**879**	**100**

Hyreskontrakt och löptider

Förfallodår	Kontraktsvärde, mkr	Andel av total, %
2025	143	4
2026	271	7
2027	236	6
2028	180	5
2029	327	9
2030	308	8
2031	316	8
2032	229	6
≥2033	1731	46
Totalt	**3740**	**100**

Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Intjäningsförmåga
Transaktioner
Våra fastigheter
Våra marknader
› Våra hyresgäster
Projekt
Finansiering
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information

rJxbYhtGbkg-tikfKaFzpyg

ank=20250709-20250711046O4

Projekt

För Emilshus är investeringar i fastigheter en viktig del i att möta hyresgästers behov vid tillväxt och förändringar i verksamheten och samtidigt skapa värde genom omförhandling av hyror och förlängning av hyresavtal.

Projekten sker i form av lokalanpassningar, om- och tillbyggnationer eller nyproduktion. Vid nyuthyrning sker regelmässigt en viss anpassning av lokalerna och ofta även större förändringar som en del av det nya hyresavtal som då tecknas. Investeringar i lokalerna genomförs till en attraktiv riskjusterad avkastning och för att minimera risken i projektverksamheten påbörjas projekt först när bindande hyresavtal har ingåtts. Emilshus arbetar även aktivt med att identifiera och genomföra projekt som minskar energianvändning och förbättrar inomhusmiljön för hyresgästerna.

Projektverksamheten bidrar till ökade hyresintäkter i form av tillägg till befintliga avtal i takt med att projekten färdigställs. Emilshus projekt värderas till verkligt värde beaktande nedlagda externa investeringskostnader inklusive till projekten hänförliga räntekostnader samt kostnader för projektledning.

Pågående och färdigställda projekt 2024

Ett nytt 10-årigt hyresavtal tecknades under 2023 med IT-företaget Griffel avseende 1 400 kvm i fastigheten Lågan 22 i centrala Växjö. Lokalerna som har genomgått en omfattande renovering färdigställdes och tillträddes under det första kvartalet 2024.

I fastigheten Norra Delfin 4 i Vetlanda färdigställdes ett projekt för energieffektivisering under det tredje kvartalet 2024.

Ett nytt 15-årigt hyresavtal tecknades under 2023 med Clas Ohlson avseende 1 400 kvm i fastigheten Kolmilan 1 i Vetlanda. Under det första kvartalet 2024 färdigställdes hyresgästanpassningar och lokalerna tillträddes. Ytterligare hyresavtal i Kolmilan 1 om 1 700 kvm tecknades under det första kvartalet med Hemtex och Thansen. Hyresgästerna tillträdde sina lokaler efter genomförda hyresgästanpassningar under det första respektive det tredje kvartalet 2024.

I fastigheten Fläkten 11 i Växjö anpassades drygt 1 100 kvm för Securitas som har tecknat ett nytt 10-årigt hyresavtal. Lokalerna tillträddes i slutet av det tredje kvartalet 2024.

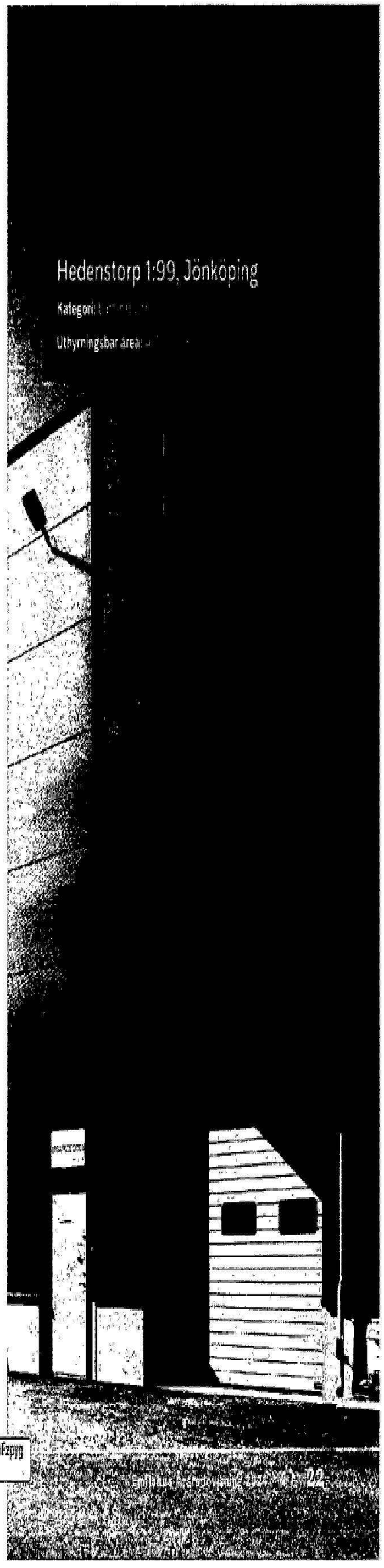
I Kalmar genomförs en om- och tillbyggnad av Krokodilen 4 till Toyotahandlaren Bil och Motor i Sydost AB som samtidigt tecknat ett nytt 12-årigt hyresavtal om totalt 2 800 kvm.

Under det fjärde kvartalet förvärvades fastigheten Melltorp 2:28 med ytor för lätt industri om 6 500 kvm. Fastigheten genomgår nu en lokalanpassning för skogsmaskinstillverkaren Malwa Forest som tecknat ett 10-årigt hyresavtal som träder i kraft vid färdigställandet.

Större pågående och färdigställda projekt

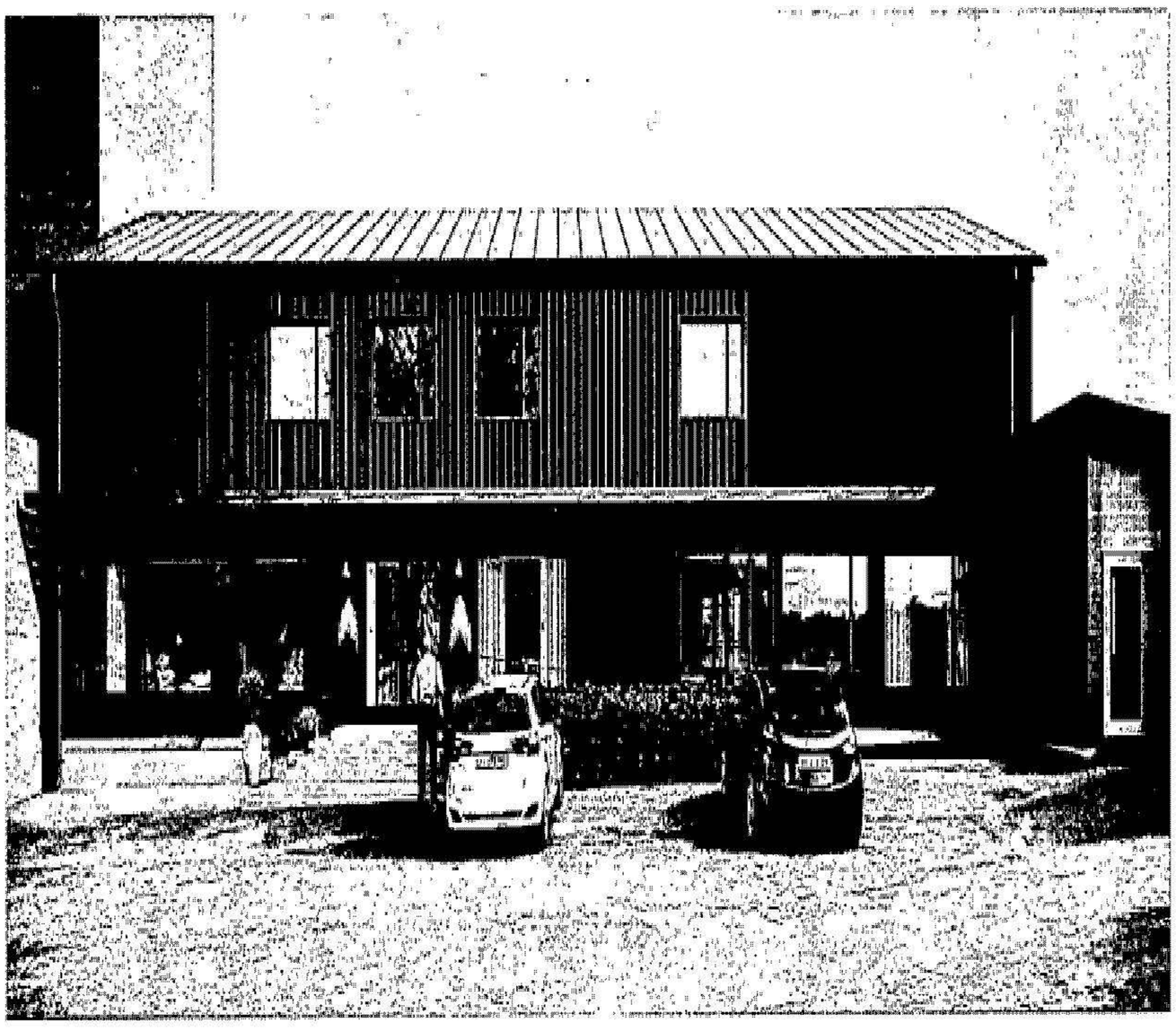
Fastighet	Fastighetskategori	Projekttyp	Färdigställande	Beräknad investering, mkr	Upparbetad investering vid årets utgång, mkr	Förändrad årshyra, mkr	Förändring av hyresavtal
Pågående projekt							
Krokodilen 4, Kalmar	Extern handel	Lokalanpassning	Q4 2025	29	0	3	12-årigt avtal
Melltorp 2:28, Mark	Lätt industri	Lokalanpassning	Q2 2025	28	0	2	10-årigt avtal
Övriga pågående projekt[1]				27	11	-	
Totalt				**84**	**11**	**5**	
Färdigställda projekt							
Lågan 22, Växjö	Övrigt	Lokalanpassning	Q1 2024	15	15	2	10-årigt avtal
Norra Delfin 4, Vetlanda	Extern handel	Energibesparing	Q3 2024	4	4		
Kolmilan 1, Vetlanda	Extern handel	Lokalanpassning	Q4 2024	7	6	2	15-årigt avtal
Fläkten 11, Växjö	Industriservice	Lokalanpassning	Q4 2024	8	8	2	10-årigt avtal
Totalt				**34**	**33**	**6**	

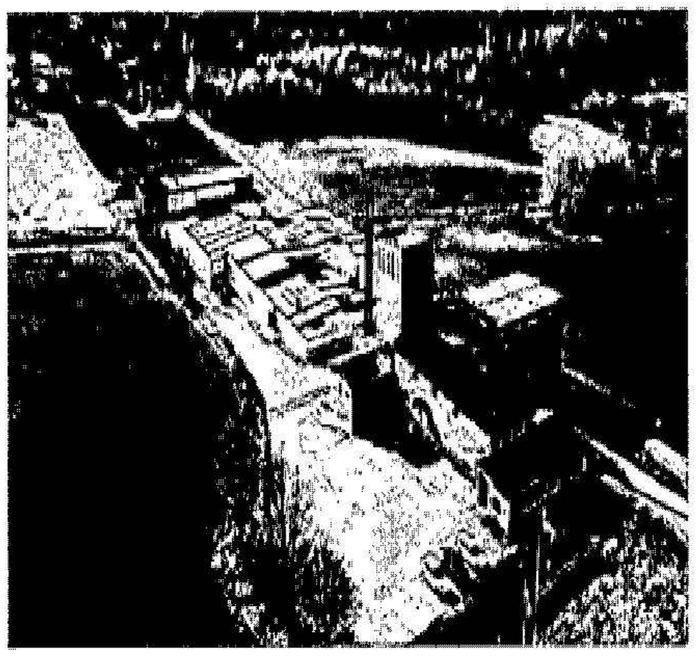
1) Övriga pågående projekt utgörs av ett flertal mindre projekt.



Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Intjäningsförmåga
Transaktioner
Våra fastigheter
Våra marknader
Våra hyresgäster
› Projekt
Finansiering
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information

r3xbYhtG6kg-HkfKnFzpyg





Melltorp 2:28, Mark

Fastighetskategori: Lätt industri

Projekttyp: Lokalanpassning

Area: 6 500 kvm

Färdigställande: Sommaren 2025

Förändring av hyresavtal: Nytt 10-årigt hyresavtal

Nytt långt hyresavtal efter omfattande renovering

Lätt industri utgör Emilshus största fastighetskategori och är tillsammans med industriservice/proffshandel och extern- och dagligvaruhandel bolagets huvudsakliga fokus. I industriregionerna i södra Sverige är efterfrågan på industrilokaler generellt stabil och hyresgästerna ofta långsiktiga. Ett exempel på detta är Emilshus uthyrning i en nyförvärvad fastighet till skogsmaskintillverkaren Malwa Forest på ett 10-årigt hyresavtal. Lokalerna genomgår nu en omfattande renovering och anpassning för hyresgästen.

Emilshus förvärvade under det fjärde kvartalet 2024 den tomställda industrifastigheten Melltorp 2:28 i Marks kommun i Västergötland från en lokal fastighetsägare. I samband med förvärvet hade Emilshus kommit i kontakt med Malwa Forest som sökte nya moderna produktionslokaler med tillhörande markytor utomhus för testkörning av de skogsmaskiner som bolaget tillverkar. Detta resulterade i att ett hyresavtal omfattande 6 500 kvm över tio år tecknades och en ombyggnation kunde planeras.

"Fastigheten i Mark illustrerar hur Emilshus lokala förankring leder till affärer och nya hyresgäster. Vi är mycket glada att få bli partner till Malwa Forest i deras långsiktiga satsning på modern produktion i södra Sverige", säger Pierre Folkesson, projektchef på Emilshus.

Med växande verksamhet investerar skogmaskintillverkaren nu i större och moderna produktionsytor, kontor och personalutrymmen i Emilshus lokaler. Ombyggnationen driver Emilshus i nära samarbete med hyresgästen för att möta bolagets specifika behov. Första spadtaget i ombyggnationen togs i mars 2025 och projektet kommer att färdigställas sommaren 2025, varefter hyresgästen flyttar in.

"Hyresgästen, verksamheten och det långa hyresavtalet – alla delar i detta projekt är helt i linje med Emilshus inriktning och strategi", konstaterar Pierre Folkesson.

Värdeskapande projekt

"Emilshus har stor erfarenhet av att driva projekt för utveckling av effektiva industrilokaler, ett arbete som ofta kräver ett omfattande planeringsarbete tillsammans med hyresgästen. Investeringar i projekt med om- och tillbyggnationer är ett sätt att möta hyresgästernas behov och samtidigt skapa värde för Emilshus genom förlängda hyresavtal, ökade hyresnivåer och ökat fastighetsvärde", kommenterar Pierre Folkesson.

Att skapa energieffektiva lokaler med moderna installationer är en central del i alla Emilshus ombyggnationer. Därtill drivs det löpande energiprojekt i syfte att minska energianvändningen i fastigheterna och därmed också minska klimatavtryck och kostnader. Som en del i ombyggnationen av fastigheten i Mark utrustas byggnaderna med nya system för uppvärmning och ventilation som både innebär hög komfort i lokalerna och låg energianvändning. Installation av modern LED-belysning bidrar också till att minimera energianvändningen.

Emilshus har ett antal pågående projekt för befintliga hyresgäster med vilka bolaget förlängt och omförhandlat hyresavtal med. Ett exempel är fastigheten Krokodilen 4 i Kalmar där det sker en om- och tillbyggnation för Toyotahandlaren Bil och Motor i Sydost AB som samtidigt tecknat ett nytt 12-årigt hyresavtal om totalt 2 800 kvm.

rJxbYht66kg-HkfKnFzpyg

ank=20250709.20250711046O5

Finansiering

Emilshus finansieras med eget kapital och säkerställda banklån samt med obligationer emitterade på den svenska kapitalmarknaden som utgör en kompletterande finansieringskälla.

Kapitalstruktur

Emilshus kapitalstruktur utgjordes vid årets utgång av 42 % (42) eget kapital, 52 % (52) räntebärande skulder och 6 % (6) övriga poster.

Emilshus kreditgivare består av fyra nordiska banker där finansieringen utgörs av säkerställda banklån. Obligationslån utgör en kompletterande finansieringskälla.

Eget kapital

Vid årets utgång uppgick eget kapital till 3 856 miljoner kronor (3 194), vilket resulterade i en soliditet om 42 % (42). Eget kapital per stamaktie uppgick till 27,99 kronor (25,26) och långsiktigt substansvärde per stamaktie uppgick till 30,60 kronor (27,32).

Räntebärande skuld

Emilshus räntebärande skulder uppgick till 4 717 miljoner kronor (3 984) vid årets utgång. Efter avdrag för likvida medel om 100 miljoner kronor (212) uppgick nettoskulden till 4 617 miljoner kronor (3 772), vilket innebär en nettobelåningsgrad om 52 % (52).

Av de räntebärande skulderna utgör 4 321 miljoner kronor (3 408) säkerställda banklån vilka motsvarar 92 % (86) av den totala räntebärande skulden. Under året har banklån till ett värde om 2 838 miljoner kronor refinansierats med längre löptid, högre lånevolym och förbättrade kreditvillkor som följd.

Räntebärande obligationslån uppgick vid årets utgång till 396 miljoner kronor (576), vilket motsvarar 8 % (14) av den totala räntebärande skulden. I juni och juli återköptes bolagets utestående icke-säkerställda gröna obligationer om totalt 376 miljoner kronor med förfall i april 2025. I samband med återköpen emitterades nya seniora icke-säkerställda gröna obligationer till ett belopp om 400 miljoner kronor med en marginal om 3,10 % och en löptid om 3 år. I september återköptes utestående icke- säkerställda gröna obligationer om totalt 210 miljoner kronor med förfall i september 2025.

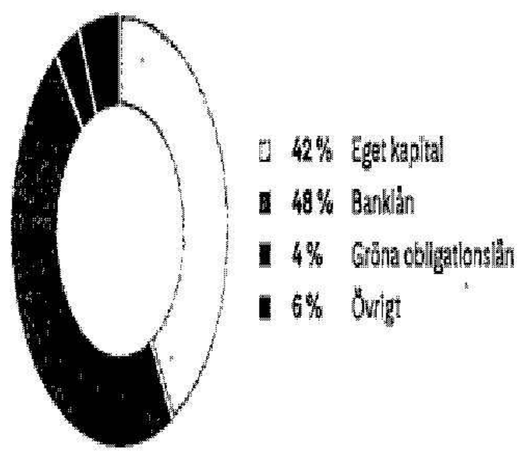
Skuldkvoten beräknad som nettoskuld i förhållande till driftsöverskott med avdrag för centrala administrationskostnader enligt intjäningsförmåga uppgick på balansdagen till 8,2 ggr (8,2).

Genomsnittlig låneränta	Genomsnittlig räntebindningstid	Räntetäckningsgrad	Nettobelåningsgrad
4,0 %	2,3 år	2,4 ggr	52 %

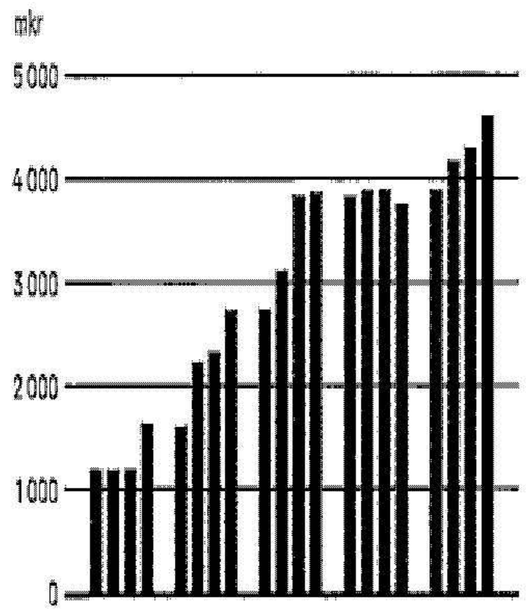
Nyckeltal finansiering

mkr	31 dec 2024	31 dec 2023
Nettoskuld	4 617	3 772
Soliditet, %	42	42
Nettobelåningsgrad, %	52	52
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,1
Räntesäkringsgrad, %	81	77
Skuldkvot, ggr	8,2	8,2
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	2,7	1,8
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,3	3,1
Genomsnittlig låneränta, %	4,0	4,7

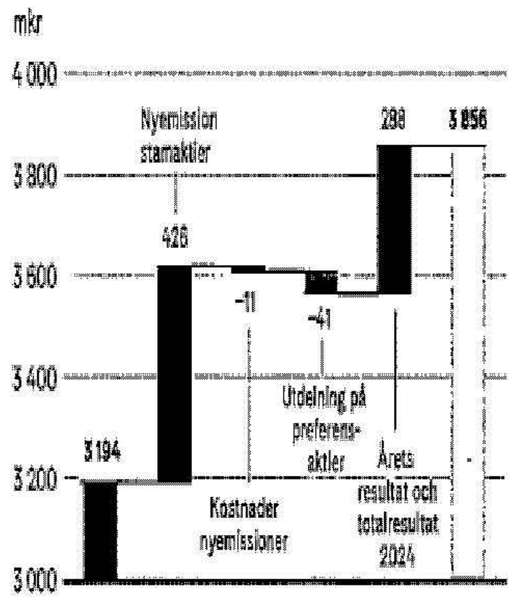
Finansieringskällor



Räntebärande nettoskuld



Förändring i eget kapital



Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Intjäningsförmåga
Transaktioner
Våra fastigheter
Våra marknader
Våra hyresgäster
Projekt
Finansiering
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information

Likviditet och outnyttjade kreditlöften

Disponibel likviditet uppgick till 188 miljoner kronor (292) vid årets utgång.

Likvida medel uppgick till 100 miljoner kronor (212) jämte outnyttjade checkräkningskrediter om 67 miljoner kronor (80) samt outnyttjade revolverande kreditfaciliteter om 21 miljoner kronor (–).

Kapital- och räntebindning

Kapitalbindningstiden för Emilshus räntebärande skulder var vid årets utgång 2,7 år (1,8). Av de räntebärande skulder som förfaller under 2025 utgörs 130 miljoner kronor av ordinarie löpande amorteringar på säkerställda banklån, 79 miljoner kronor av revolverande kreditfaciliteter och 398 miljoner kronor avser ordinarie banklån. Banklånen med förfall 2025 har efter årets utgång refinansierats med längre löptid och förbättrade finansieringsvillkor som följd. Därtill innebär refinansieringen att Emilshus tillfördes 480 miljoner kronor i ökad tillgänglig likviditet efter årets slut.

Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder inklusive derivat uppgick vid årets utgång till 4,0 % (4,7).

Koncernens genomsnittliga räntebindningstid inklusive derivat uppgick vid årets utgång till 2,3 år (3,1). Andelen av de räntebärande skulderna som räntesäkrats genom derivat uppgick till 81 % (77). Vid årets utgång hade koncernen ingått räntesäkringar med ett sammanlagt nominellt belopp om 4 590 miljoner kronor (3 840). Av dessa avsåg 3 520 miljoner kronor aktiva ränteswappar med en genomsnittlig återstående löptid om 2,7 år, 770 miljoner kronor avsåg framtidsstartade ränteswappar med en genomsnittlig löptid om 2,7 år och 300 miljoner kronor avsåg räntetak (Stibor 3M+1,0 %) med en återstående löptid om 0,9 år. Derivaten begränsar framtida ränteförändringars effekt på koncernens finansiella kostnader.

Derivatens verkliga värde uppgick vid årets utgång till 10 miljoner kronor (35).

Finansiella riskbegränsningar

Emilshus finanspolicy anger riktlinjer och regler för finansverksamheten i syfte att belysa hur de finansiella riskerna ska begränsas. Emilshus har följande huvudsakliga riktlinjer för finansieringsverksamheten:

- Nettobelåningsgraden ska varaktigt inte överstiga 60 %.
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 2,0 ggr.

Grönt finansiellt ramverk

Per 31 december hade Emilshus gröna tillgångar enligt bolagets gröna finansiella ramverk till ett sammanlagt värde om 3 037 miljoner kronor med etablerad grön finansiering om motsvarande 519 miljoner kronor i befintliga fastigheter. Outnyttjat belopp inom det gröna finansiella ramverket uppgick därmed till 2 518 miljoner kronor. Mer information finns i Hållbarhetsrapporten på sidan 29.

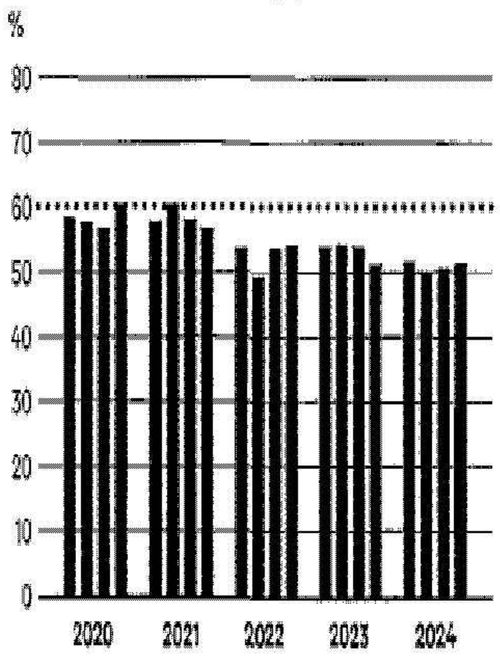
Kapital- och räntebindning

	Kapitalbindning				Räntebindning		
År	Banklån, mkr	Obligationer, mkr	Totala räntebärande skulder, mkr[1]	Andel, %	Räntebindning, mkr[2]	Snittränta, %	Andel, %
2025	678	-	678	14	919	4,7	19
2026	851	-	851	18	1 370	2,6	29
2027	1 296	400	1 696	36	450	5,0	9
2028	373	-	373	8	800	4,7	17
≥2029	1 140	-	1 140	24	1 200	4,7	25
Totalt	**4 339**	**400**	**4 739**	**100**	**4 739**	**4,0**	**100**

1) Skillnaden i totala räntebärande skulder mellan tabellen ovan och balansräkningen förklaras av periodiserade upplåggningsavgifter.

2) Inkluderar derivat.

Nettobelåningsgrad



••• Riskbegränsning

Obligationslån

Förfalloår	Volym, mkr	Ränta, %
2027 jun	400	Stibor 3M+3,10%

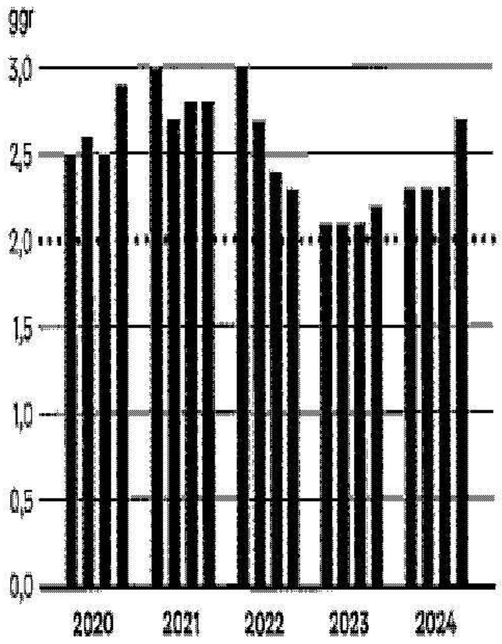
Derivatportföljer

mkr	Nominellt belopp	Återstående löptid, år	Genomsnittlig fast ränta, %	Verkligt värde
Ränteswappar	4 290	2,9	1,9	6
Räntetak	300	0,9	1,0	4
Totalt/genomsnitt	**4 590**	**1,9**	**1,9**	**10**

Finansiella riskbegränsningar

		31 dec 2024	31 dec 2023
Nettobelåningsgrad, %	< 60	52	52
Räntetäckningsgrad, ggr	> 2,0	2,4	2,1

Räntetäckningsgrad



••• Riskbegränsning

”Emilshus arbetar kontinuerligt med att optimera bolagets finansiering.

rJxbYhtG6kg-HkfKnFzpyg

ank=20250709.20250711046O6

Hållbarhet

Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Hållbarhet
Hållbarhetsarbete i Emilshus
Väsentliga händelser i hållbarhetsarbetet 2024
Fokusområden
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information

VD-kommentar

För Emilshus innebär en hållbar verksamhet att vi tar ett ansvar för miljö- och samhällsutvecklingen. Det är också en fråga om att skapa långsiktiga och lönsamma förutsättningar för vår egen verksamhet. Det är grunden för vår affärsmodell och det långsiktighet som Emilshus verksamhet präglas av. Vår förvaltning fokuserar på lokal närvaro och ett nära samarbete med hyresgästerna för att skapa trivsamma och bästa möjliga kundupplevelse. Därtill strävar vi efter att vara en aktiv part i stadsutvecklingen på de orter där vi är verksamma. Vi arbetar utifrån ett ramverk som består av hållbarhetsstrategi, handlingsplaner samt policyer som berör Emilshus medarbetare och leverantörer. Vidare ingår vårt hållbarhetsarbete på ett åtagande mot FN:s globala mål för hållbar utveckling och vi förbinder oss att följa FN Global Compacts tio principer om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och anti-korruption. Emilshus strategier är sammantagna åtgärder för att generera långsiktig lönsamhet, utveckling och att säkra en lönsam verksamhet över tid.

Att arbeta aktivt med att identifiera och utföra åtgärder som syftar till energieffektivisering och hållbarhetsanpassade serviser som den enskilde fastighetsägaren inte själv kan göra är ett av nyckelområdena för att minska Emilshus klimatpåverkan. Energianvändningen i våra fastigheter är också en av de största kostnadsposterna och med ett strukturerat arbete kan vi minska, något som också



bidrar till lönsamhet. Under 2024 har vi fortsatt arbetet med att byta ut äldre belysning till LED-armaturer och installera solceller på flera av våra fastigheter. Under året har vi också påbörjat ett projekt för att ansluta fastigheten Gävle Hamnen 1 till fjärrvärmenätet i Gävle. Utöver detta har vi påbörjat ett projekt för att ansluta fastigheten Gävle Hamnen 1 till fjärrvärmenätet i Gävle.

Vi fortsätter att arbeta aktivt för att vara en attraktiv arbetsgivare för våra medarbetare. Under året har vi genomfört en medarbetarundersökning för att mäta nöjdhet och engagemang bland våra medarbetare. Resultatet av undersökningen är mycket positivt och vi är stolta över att vara en attraktiv arbetsgivare.

Jakob Lyttkens, VD

Hållbarhetsarbete i Emilshus

Emilshus hållbarhetsarbete utgår från den hållbarhetsstrategi som antagits av styrelsen. Strategin grundas i behovet av att förvalta begränsade resurser på ett ansvarsfullt sätt och samtidigt framtidssäkra verksamheten både ur ett ekonomiskt och organisatoriskt perspektiv. Emilshus har, med sin lokala närvaro och med dedikerade och kompetenta medarbetare, gynnsamma förutsättningar för ett fastighetsägande som inte bara genererar värde utan även är långsiktigt hållbart.

Hållbarhetsstrategi

Emilshus affärsidé är att förvärva, utveckla och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter i södra Sverige. Fokus är hög direktavkastning i kombination med långa hyresavtal och hyresgäster med bedömd god betalningsförmåga. I sin förvaltning fokuserar Emilshus på lokal närvaro och nära samarbete med hyresgästerna. Bolaget ska vara delaktigt i det lokala näringslivet och dess utveckling. Emilshus strategier är sammantaget utformade för att generera långsiktigt uthållig avkastning och starka kassaflöden. Samtidigt som Emilshus skapar förutsättningar för en hållbar utveckling genereras även värden för ägare, medarbetare, hyresgäster, leverantörer, lokalsamhället och övriga intressenter.

Emilshus har ett långsiktigt perspektiv för att säkerställa en stabil verksamhet. Förutom att trygga bolagets existens och intjäning över tid innebär det ett uttalat ansvarstagande för miljö och människor i och kring bolagets fastigheter samt för miljön och företagets omvärld i stort. I sitt miljöarbete har Emilshus fokus på att minska energianvändningen i fastighetsbeståndet, där ett aktivt arbete bedrivs gällande effektiviseringar och användning av smarta systemstöd. Energianvändningen följs upp kvartalsvis på ett systematiskt sätt för att utvärdera de energieffektiviserande åtgärder som genomförts.

En hållbar verksamhet förutsätter ett väl fungerande samarbete med Emilshus hyresgäster och bolagets omvärld. Därutöver krävs väl etablerade interna processer och rutiner samt engagerade medarbetare. Emilshus ska vara en närvarande arbetsgivare och en attraktiv arbetsplats där medarbetare ska känna engagemang och stolthet samt ha möjlighet att påverka verksamheten och sin egen utveckling. Företagskulturen ska präglas av affärsmässighet, medmänsklighet och delaktighet där god affärsetik och förtroendefulla relationer är viktiga utgångspunkter såväl internt som i kontakterna med externa parter. Hälsa och säkerhet är områden som är centrala för såväl medarbetare som hyresgäster och leverantörer.

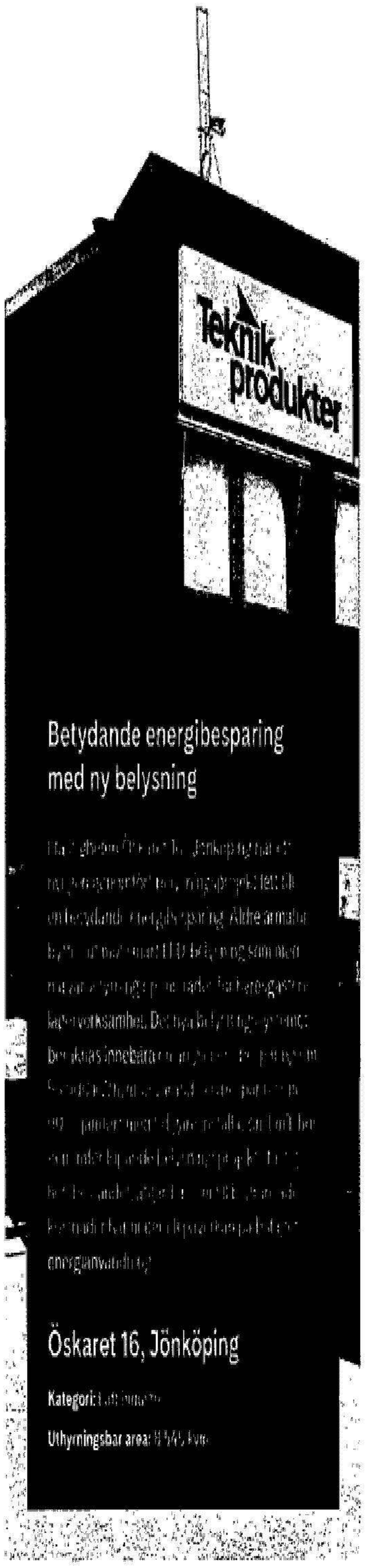
En översyn av Emilshus hållbarhetsstrategi kommer att ske under 2025.

Styrning

Emilshus hållbarhetsarbete utvecklas löpande i takt med att bolaget förändras och utökar sin verksamhet. Styrelsen har det yttersta ansvaret för hållbarhetsarbetet, vilket inkluderar Emilshus påverkan på miljö och människor samt arbete med områden där bolaget kan bidra med en positiv förändring. Koncernledningen har det operativa ansvaret för hållbarhetsarbetet samt för att det ska vara relevant för den verksamhet som bedrivs och den omvärld bolaget verkar i. Vidare ansvarar koncernledningen för implementering och uppföljning av Emilshus hållbarhetsmål. En teknik- och hållbarhetsansvarig driver hållbarhetsarbetet i fastighetsförvaltningen, med stöd av bolagets operativa chef. CFO ansvarar för att bolaget upprättar en hållbarhetsrapport i enlighet med befintliga lagar och regelverk. Hållbarhetsarbetet bygger på att engagerade och kompetenta medarbetare arbetar utifrån den antagna strategin och att alla är väl införstådda med bolagets befintliga policydokument.

Ramverk

Emilshus hållbarhetsarbete baseras på ett åtagande mot FN Global Compact och FN:s globala mål för hållbar utveckling. Genom att vara medlem i Global Compact åtar sig bolaget att följa de tio principerna baserade på FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna, ILO:s grundläggande konventioner om de mänskliga rättigheterna i arbetslivet, Riodeklarationen samt FN:s konvention mot korruption. Det interna hållbarhetsramverket som bolaget arbetar utifrån består av hållbarhetsstrategi, handlingsplaner samt policyer som berör Emilshus medarbetare och leverantörer. Frågor gällande mångfald och jämställdhet berörs inom bolagets arbetsmiljöpolicy. Policydokumenten ses över och uppdateras efter behov och antas av styrelsen årligen.



Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Hållbarhet
› Hållbarhetsarbete i Emilshus
Väsentliga händelser i hållbarhetsarbetet 2024
Fokusområden
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information

ank=20250709.20250711046O7

Emilshus fokusområden

Utifrån ovan nämnda ramverk och omvärldsanalys har Emilshus identifierat fyra fokusområden i verksamheten som är särskilt viktiga. Inom dessa områden anses bolaget har störst påverkan och har möjlighet bidra med en positiv förändring.

- Fastigheter
- Medarbetare
- Hyresgäster
- Externa samarbetspartners

Intressentdialog

Emilshus genomförde under andra halvåret 2024 en dubbel materialitetsanalys för att identifiera väsentliga hållbarhetsområden samt inverkningar, risker och möjligheter i verksamheten. Analysens resultat kommer att färdigställas under 2025. En tidigare intressentdialog genomfördes 2021, vilken har legat till grund för bolagets arbete med årlig uppföljning för att säkerställa att Emilshus hållbarhetsarbete linjerar med intressenternas synpunkter och förväntningar på verksamheten. I den dagliga verksamheten och i möten med hyresgäster, leverantörer och investerare för Emilshus en löpande dialog för att fortsatt få insikter utifrån deras perspektiv. Det är tillsammans med intressentgrupperna som bolagets ambitioner inom hållbarhetsområdet förankras och utvecklas i verksamheten. Nöjd Kund Index-undersökningar genomförs årligen för att få en ökad förståelse för hur bolagets hyresgäster upplever Emilshus som hyresvärd. Motsvarande undersökning genomförs med bolagets medarbetare för att skapa en djupare förståelse för hur de upplever Emilshus som arbetsgivare och vad som är viktigt för dem att bolaget fokuserar på framåt.

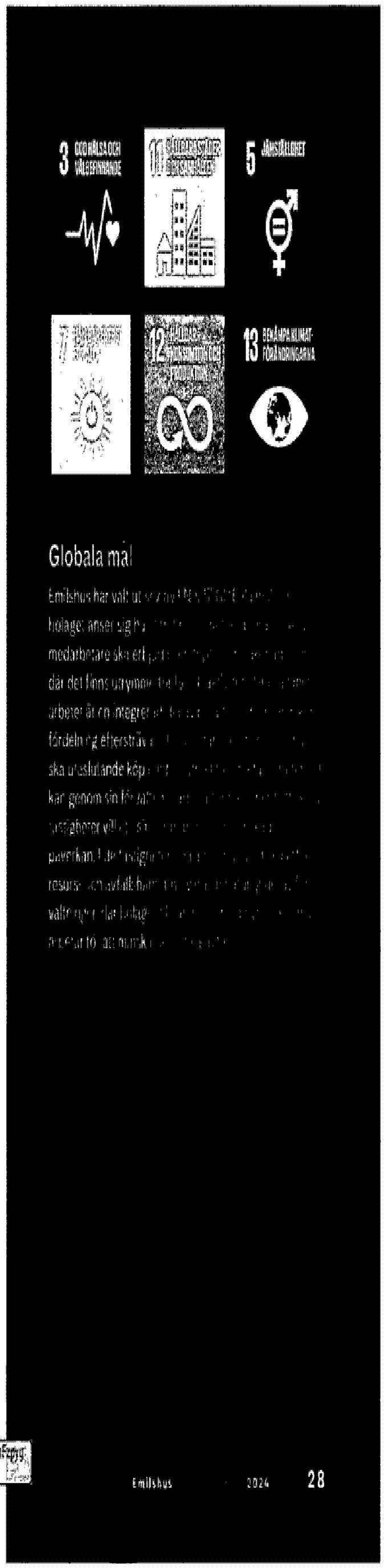
Affärsetik och antikorruption

Emilshus policy för affärsetik och antikorruption finns tydliga riktlinjer för hur företaget förväntar sig att medarbetare agerar i frågor gällande korruption, mutor och penningtvätt. Bolaget har en nolltoleranspolicy mot korruption, diskriminering, trakasserier, brott och miljööverträdelser. Vid eventuella misstankar om bristande efterlevnad förväntas dessa rapporteras till närmsta chef eller ledningen. Inrapportering av oegentligheter behandlas konfidentiellt och det säkerställs att alla medarbetare känner sig trygga med att deras anonymitet bevaras. Inga anmälningar har inkommit under året.

För att förhindra korruption inom Emilshus verksamhet och värdekedja finns det etablerade rutiner och processer på plats. Bolaget har identifierat ett antal transaktioner som har en högre risk för korruption där det är viktigt att varje medarbetare är införstådd med de befintliga rutinerna för att hantera detta. Det genomförs granskningar av nya kunder, leverantörer, underleverantörer och affärspartners för att minska risken för att brott eller andra oegentligheter ska uppstå i värdekedjan. Utöver detta kräver Emilshus att alla anlitade driftsentreprenörer ska underteckna Fastighetsbranschens uppförandekod, för att säkerhetsställa att leverantörerna är införstådda med de krav och förväntningar som finns på dem. Detta innebär att stora delar av bolagets totala inköp omfattas av Fastighetsbranschens uppförandekod.

Följande policydokument och riktlinjer, antagna av Emilshus styrelse och ledning, tillämpas.

- Affärsetik och antikorruptionspolicy
- Hållbarhets- och arbetsmiljöpolicy
- Fastighetsbranschens uppförandekod för leverantörer
- IT-policy
- Riktlinjer för inköp
- VD-instruktion
- Miljö- och hållbarhetspolicy
- Personalhandbok
- Riktlinjer för behandling av personuppgifter



Energieffektiviserande åtgärder

För att effektivisera energianvändningen i fastigheterna och samtidigt förbättra arbetsmiljön för bolagets hyresgäster arbetar Emilshus bland annat med att se över äldre värme- och ventilationsaggregat i byggnaderna. Genom att investera i nya aggregat kan betydande minskning i energianvändning uppnås, vilket även innebär minskade kostnader för både Emilshus och hyresgästen. Emilshus arbetar löpande med att genomföra energiprojekt i fastighetsbeståndet och identifiera lämpliga insatser. Nedan beskrivs projekt som genomfördes under det gångna året.

Under årets första kvartal genomfördes optimering av styrsystemen för ventilation och värme i fastigheten Lunden 13 i Vetlanda, vilket resulterade i ett bättre inomhusklimat för hyresgästerna och en minskad energianvändning om 60 000 kWh under det andra kvartalet, motsvarande en besparing om 25 %. Optimering av system leder även till större kännedom om byggnaden, vilket ger bra beslutsunderlag för kommande planerade energiprojekt i fastigheten. Emilshus genomförde motsvarande översyn och optimering av styrning för värme och kyla i stora delar av beståndet under våren, en tid då temperaturen svänger stort vilket gör det enklare att identifiera var det finns förbättringspotential.

På fastigheten Bagaren 3 i Värnamo genomför Emilshus en omfattande energirenovering där äldre lysrörsarmaturer byts till ny LED-belysning, vilket ger en betydande energibesparing och samtidigt bättre ljusförhållanden för hyresgästerna. Vidare byttes ventilationsaggregat ut och i samband med det kopplades installationerna upp för fjärröervakning, optimering och larmhantering. Totalt beräknas projektet generera en total besparing om 105 000 kWh årligen, motsvarande 12 % av fastighetens totala energianvändning.

I fastigheten Öskaret 16 i Jönköping genomfördes ett belysningsprojekt som lett till en betydande energibesparing. Läs mer om projektet på sidan 27.

Lokalt samhällsengagemang

Emilshus var under 2024 fortsatt partner till fotbollsföreningen Östers IF i Växjö. Klubben bedriver elitfotbollsverksamhet med ett A-lag som spelar i Allsvenskan och har en omfattande verksamhet inom akademi och ungdomsfotboll med närmare 600 aktiva spelare och ledare. Inom ramen för satsningen



"Öster i samhället" bedrivs olika typer av aktiviteter med fokus på att skapa meningsfull verksamhet för barn och unga. Ett exempel är en rad kostnadsfria aktiviteter 5–6 dagar i veckan under sommarlovet. Ett annat initiativ är Nattfotbollen som bedrivs på kvällar i Tipshallen och som lockar hundratals deltagare. Därutöver bedrivs läsprojektet Sida vid Sida som erbjuds till klasser i mellanstadiet på skolorna i Växjöområdet. Efterfrågan har varit stor och för att tillgängliggöra projektet för så många som möjligt erbjuds även digitala lästips inför barnens läslov under hösten.

Gröna tillgångar

Emilshus uppdaterade under 2024 sitt gröna finansiella ramverk som bolaget tillämpat sedan 2021. Ramverket gör det möjligt för Emilshus att emittera gröna obligationer och andra finansiella instrument för finansiering av projekt och tillgångar. Emilshus gröna ramverk har granskats av oberoende tredje part, ISS, som ställer krav på årlig uppföljning, rapportering och styrning av data avseende bland annat energianvändning, energieffektivitet och minskning av koldioxidutsläpp. Ramverket och granskningen finns tillgängliga på bolagets webbsida.



Fokusområden

Emilshus har formulerat en långsiktig vision inom bolagets fyra fokusområden och satt upp mätbara mål och mätområden. Mål och mätområden följs upp årligen och utvärderas löpande för att fortsatt vara relevanta för den verksamhet som Emilshus bedriver. Bolagets arbete fortsätter att utvecklas och en översyn av hållbarhetsstrategin kommer att ske under 2025.

Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Hållbarhet
Hållbarhetsarbete i Emilshus
› Väsentliga händelser i hållbarhetsarbetet 2024
Fokusområden
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information

cJxbYhtGökg-EkdKaFzpyg

ank=20250709.20250711046O8

Fastigheter

El och uppvärmning till svenska byggnader utgör en betydande del av Sveriges totala energianvändning. Emilshus arbetar aktivt för att minska energianvändningen genom energieffektivisering i fastighetsbeståndet. Det är insatser som resulterar både i minskad klimatpåverkan och sänkta driftskostnader för bolagets fastigheter. Emilshus förvaltar sina fastigheter med miljöhänsyn och utifrån ett livscykelperspektiv i de fall där detta är möjligt och ekonomiskt försvarbart. Utöver energianvändning inkluderar det områden som materialval och återvinning, vilka är nära kopplade till fastighetens livslängd. Hållbarhetsarbetet i fastigheterna genomförs i nära samarbete med hyresgästerna och syftar till att främja insatser för energieffektivitet inom de områden som Emilshus inte direkt styr över och till att gemensamt driva utvecklingsprojekt.

Energieffektiviseringsprojekt

Under 2024 fortsatte Emilshus arbetet med en bred kartläggning av energianvändningen i beståndet. Resultaten visar på stora möjligheter till fortsatt optimering av befintliga installationer och ett flertal energieffektiviseringsprojekt utfördes under året. Dessa avser främst temperaturstyrning av värme och ventilation som i kombination genererar betydande minskning i energianvändning samtidigt som det ökar komforten för hyresgästerna.

Emilshus har under året arbetat med uppkoppling av fastigheternas styrsystem, något som möjliggör effektiv larmhantering och optimering från distans för bolagets fastighetsskötare. Detta är fördelaktigt för hyresgästerna och bidrar till lägre kostnader för Emilshus. Andra viktiga områden är belysnings- och ventilationsprojekt som leder till minskad energianvändning. Arbetet med energieffektivisering kommer drivas vidare med samma inriktning under 2025.

Energianvändning

Emilshus energianvändning minskade under 2024 med 6 % i jämförbart fastighetsbestånd, jämfört med föregående år. Det visar att de energieffektiviserande åtgärder som genomförts under året har givit resultat. Emilshus totala energianvändning för 2024 uppgick till 26 GWh[1]. Av den el som köps in utgörs 100 % av fossilfri energi. Efter årets utgång har avtal tecknats om inköp av el från förnyelsebara energikällor för hela fastighetsbeståndet.

Koldioxidutsläpp

Efter en kartläggning 2023 av bolagets koldioxidutsläpp i enlighet med Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet), påbörjades kvartalsvis rapportering av utsläpp under 2024. Scope 1 inkluderar direkta utsläpp från källor som ägs eller kontrolleras av bolaget, vilket i Emilshus fall är utsläpp kopplade till tjänsteresor som görs med tjänstebil. Under 2024 påbörjades arbetet med att förbereda redovisning av utsläpp från köldmedier. Scope 2 omfattar indirekta utsläpp från inköpt energi, vilket i Emilshus fall utgörs av el och fjärrvärme.

Mål

- Den el som Emilshus köper ska vara fossilfri och så långt som möjligt vara förnybar, ursprungsmärkt eller närproducerad[1].
- Emilshus ska minska energianvändningen per kvm i jämförbart fastighetsbestånd med i genomsnitt 2 % per år från 2022 till 2030.

1) Avser fastigheter som ägts/förvaltats den senaste 12-månadersperioden och där Emilshus ansvarar för elavtalet.

Energianvändning

	Enhet	2024	2023	2022
El	GWh	9	10	6
Fjärrvärme	GWh	17	17	10
Energianvändning total[1]	**GWh**	**26**	**27**	**16**
Energiintensitet el	kWh/kvm	33	34	37
Energiintensitet fjärrvärme	kWh/kvm	73	75	84
Energiintensitet totalt	kWh/kvm	**106**	**109**	**119**
– Förändring jämfört med motsvarande period föregående år	%	-6	-6	

Andel fossilfri el

	Enhet	2024	2023	2022
Andel av inköpt el	%	**100**	**100**	**100**
varav från förnybara energikällor	%	19	63	67
varav från kärnkraft	%	81	37	33

Växthusgasutsläpp

	Enhet	2024	2023
Scope 1 utsläpp (direkta utsläpp från verksamheten)	tCO2e	23	23
Scope 2 utsläpp (indirekta utsläpp orsakat av verksamheten)	tCO2e		
El (market based)[2]	tCO2e	-	-
El (location-based)[3]	tCO2e	79	75
Fjärrvärme[4]	tCO2e	658	537
Scope 1 och 2 total		**760**	**635**
Utsläppsintensitet i Scope 1	kgCO2e/kvm	-	-
Utsläppsintensitet i Scope 2	kgCO2e/kvm	2,3	2,4
Utsläppsintensitet Scope 1 och 2	**kgCO2e/kvm**	2,3	2,4

1) Avser fastighetsenergi LOA i fastigheter där Emilshus har abonnemang och därmed har kontroll över energianvändningen. Värden är normalårskorrigerade utifrån temperatur.

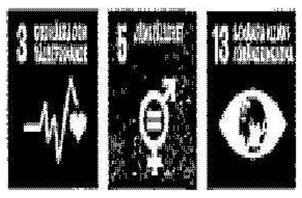
2) Vid redovisning enligt market-based metoden är emissionsfaktorn 0 gCO2e/kWh.

3) Vid redovisning enligt locationbased metoden, det vill säga vid avsaknad om avtal om förnybar ursprungsmärkt el är utsläppen 79 ton CO2e. Emissionsfaktor inhämtas från energibolagen.

4) Emissionsfaktorn för fjärrvärme har hämtats från respektive fjärrvärmeleverantör.

Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Hållbarhet
Hållbarhetsarbete i Emilshus
Väsentliga händelser i hållbarhetsarbetet 2024
› Fokusområden
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information

Medarbetare



Hos Emilshus ska alla medarbetare ha möjlighet att utvecklas inom företaget. Medarbetarna erbjuds en kreativ, öppen och trygg arbetsmiljö som stimulerar till engagemang och delaktighet i verksamheten. Emilshus anställda erbjuds friskvård och regelbundna hälsokontroller i syfte att förebygga ohälsa och främja en hälsosam livsstil och arbetsmiljö.

Medarbetarundersökning

En Nöjd Medarbetar Index-undersökning (NMI) genomfördes under året med goda resultat. Utifrån undersökningen är det tydligt att Emilshus medarbetare i hög grad trivs bra på sin arbetsplats och är nöjda med det ledarskap och den organisation som finns på plats. Om upplevelsen skulle förändras och behov för att vidta åtgärder uppstår upprättas åtgärdsplaner. Utöver det genomförs årliga medarbetarsamtal tillsammans med närmsta chef.

Jämställdhet och likabehandling

Jämställdhet och likabehandling är en integrerad del av Emilshus verksamhet, där det finns ett tydligt fokus på medarbetarnas kompetens och färdigheter. Det är också något som återspeglades i årets NMI där medarbetarna uppger att de upplever Emilshus som en jämställd och respektfull arbetsplats. Det långsiktiga målet är att ständigt säkerställa likvärdiga villkor, rättigheter och utvecklingsmöjligheter inom hela företaget, oavsett kön eller ursprung. På Emilshus ska alla medarbetare behandlas med respekt och ingen form av kränkning, diskriminering på grund av kön, etnisk tillhörighet, religion, sexuell läggning eller ålder accepteras. Bolaget arbetar aktivt för att underlätta för medarbetarna att förena föräldraskap och arbetsliv samt för att främja en inkluderande och jämställd arbetsmiljö.

Transporter

I linje med Emilshus mål om att bolagets medarbetare ska ta miljöhänsyn vid val av transportsätt vid tjänsteresor genomfördes under året en översyn av medarbetarnas tjänstebilar. Av den totala fordonsflottan är 85 % (92) hybridbilar och 15 % (8) elbilar.

Mål

- Emilshus eftersträvar en jämn könsfördelning i hela organisationen.
- Emilshus kontor ska finnas i verksamhetsanpassade lokaler med fokus på medarbetarnas hälsa och trivsel.
- Emilshus medarbetare ska ta miljöhänsyn vid val av transportsätt vid tjänsteresor.

Sjukfrånvaro

	2024	2023	2022
Sjukfrånvaro, %	0,4	0,6	1,0

Andel miljöklassade tjänstebilar

	2024	2023	2022
Andel av fordonsflottan			
Elbilar, %	15	8	11
Hybridbilar, %	85	92	89
Fossildrivna bilar, %	0	0	0

Könsfördelning ledning, styrelse och hela organisationen

		Procentuell fördelning		
Ledning	Antal 2024	2024	2023	2022
Män	5	83	83	80
Kvinnor	1	17	17	20
Totalt	6	100	100	100

		Procentuell fördelning		
Styrelse	Antal 2024	2024	2023	2022
Män	4	67	80	67
Kvinnor	2	33	20	33
Totalt	6	100	100	100

		Procentuell fördelning		
Hela organisationen	Antal 2024	2024	2023	2022
Män	9	38	50	47
Kvinnor	15	62	50	53
Totalt	24	100	100	100

Data om könsfördelning redovisas per den 31 december 2024.

Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Hållbarhet
Hållbarhetsarbete i Emilshus
Väsentliga händelser i hållbarhetsarbetet 2024
› Fokusområden
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information

cJxbYhtG6kg-HkfKnFzpyg
ank=20250709.20250711046O9

Hyresgäster

Emilshus strävar efter att vara en attraktiv hyresvärd med fokus på nöjda hyresgäster som är väl informerade och engagerade i arbetet mot hållbar utveckling. I relationen med bolagets hyresgäster är transparens och tillit ledord. Hyresgästerna ska känna sig trygga i och kring Emilshus fastigheter och erbjudas en arbetsplats med rätt förutsättningar för en hälsosam arbetsmiljö. Emilshus service ska vara personlig och förtroendeingivande och möta hyresgästernas behov för att säkerställa gynnsamma förutsättningar för deras verksamheter.

Hyresgästdialog

För att tillvarata gemensamma utvecklingsmöjligheter har Emilshus förvaltare en löpande dialog med sina hyresgäster, vars synpunkter är en viktig del för bolagets fortsatta utveckling. Uppföljning på eventuella förbättringsåtgärder inom trivsel, funktion och hållbarhet genomförs löpande i den dagliga kontakten med hyresgästerna. En Nöjd Kund Index-undersökning (NKI) genomförs årligen för att utvärdera och följa upp hur hyresgästerna upplever Emilshus som hyresvärd. Alla hyresgäster med en lokalarea överstigande 100 kvm bjöds in att delta. Emilshus kan utifrån detta arbete fortsätta utveckla samarbetet inom relevanta områden.

Gröna hyresavtal

För Emilshus hyresgäster ska det vara enkelt att agera på ett hållbart sätt. Genom att teckna så kallade gröna hyresavtal ökar medvetenhet hos hyresgästerna om hur de kan bidra till en minskad miljöpåverkan tillsammans med Emilshus.

Det skapar en gemensam plattform för samverkan och stärker samarbetet mellan hyresgäst och hyresvärd. Emilshus använder Fastighetsägarnas gröna hyresavtal, vilket utgör branschens standardmall. I ett grönt hyresavtal förbinder sig både hyresgäst och Emilshus att arbeta för en minskad miljöpåverkan inom energi, förbättrad inomhusmiljö och materialval samt en effektiv och korrekt avfallshantering. Under 2024 tecknades 11 (13) gröna hyresavtal med en lokalarea om 14 400 kvm (15 900).

Mål

- Emilshus ska genomföra en årlig uppföljning med alla hyresgäster med fokus på trivsel, utveckling och hållbarhet.
- 100 % av nytecknade hyresavtal avseende lokaler om minst 500 kvm ska vara gröna hyresavtal.

Andel gröna hyresavtal av nytecknade avtal[1]

	2024	2023	2022
Andel, antal, %	85	100	75
Andel, area, %	79	100	86

1) Avser lokaler större än 500 kvm.

Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Hållbarhet
Hållbarhetsarbete i Emilshus
Väsentliga händelser i hållbarhetsarbetet 2024
› Fokusområden
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information

Externa samarbetspartners

I alla affärsrelationer ska Emilshus vara en pålitlig partner där ömsesidig tillit utgör grunden för framgång. Det innebär att bolaget alltid håller fast vid dess åtaganden och levererar i enlighet med de överenskommelser som ingåtts. Emilshus agerar med trovärdighet, ärlighet och öppenhet i sina affärsrelationer och behandlar samarbetspartners och motparter med respekt.

Uppförandekod

Emilshus tillämpar Fastighetsbranschens uppförandekod och genomför regelbunden utvärdering av bolagets leverantörer. Uppförandekoden innefattar krav inom områden som miljö, arbetsmiljö, mänskliga rättigheter, säkerhet, materialval samt efterlevnad och uppföljning. Efter att en leverantör har undertecknat avtal förväntas de fylla i ett självutvärderingsformulär, vilket förnyas minst en gång per år. Genom denna process godkänner leverantören även att Emilshus kan utföra tredjepartskontroller vid behov.

Materialanvändning

Emilshus hanterar sitt avfall i enlighet med gällande lagar och föreskrifter inom varje kommun där verksamheten bedrivs. När möjlighet finns i ombyggnads- och hyresanpassningsprojekt strävar Emilshus efter att återanvända material och renovera befintlig inredning i stället för att byta ut den. I projektverksamheten ställs krav på leverantörerna gällande att demontering och bortforsling av material görs korrekt. Vid större projekt över 2 miljoner kronor ska, där det är möjligt, dokumentation föras som tydligt redovisar andelen material som går till återanvändning, materialåtervinning och deponering. Dessutom ska det material som används i dessa projekt vara bedömt och accepterat enligt Sunda Hus Miljödata nivå C eller motsvarande standard. Genom denna process försäkrar sig Emilshus om att en effektiv och korrekt hantering av material och avfall genomförts i alla byggprojekt.

Energianvändning i nybyggnation

Gällande Emilshus mål kopplat till energianvändning i nybyggnation eller tillbyggnad har det under 2024 inte genomförts några projekt inom ramen för detta. En av anledningarna till detta är att en stor andel av de fastigheter som Emilshus äger inte omfattas av kravet för energiklassning eftersom de klassas som industrifastigheter. Ambitionen är att under 2025 påbörja en kartläggning av energianvändningen i nybyggnation och tillbyggnad samt en utvärdering av miljöcertifiering för de fastighetstyper som Emilshus äger.

Mål

- Alla externa tekniska förvaltare ska uppfylla Fastighetsbranschens uppförandekod för leverantörer.
- Emilshus ska välja material med hänsyn till människorna som vistas i bolagets fastigheter samt med hänsyn till miljöaspekter i stort.
- Nybyggnation och tillbyggnader ska, där det är möjligt, ha minst 30 % lägre energianvändning än kraven i Boverkets Byggregler (BBR), uppnå kraven för energiklass A eller B alternativt kvalificera för miljöcertifiering.
- Hantering av demonterat och bortfört byggmaterial och inredning i större projekt (över 2 miljoner kronor) ska, där det är möjligt, dokumenteras (återanvändning, materialåtervinning och deponering).

Uppförandekod leverantörer

Andel av externa driftoperatörer som uppfyllt Fastighetsbranschens uppförandekod	2024	2023	2022
Andel, %	100	100	100

Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Hållbarhet
Hållbarhetsarbete i Emilshus
Väsentliga händelser i hållbarhetsarbetet 2024
› Fokusområden
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information

r.JzbYhtG6kg-HkdKnFzpyg

ank=20250709.20250711045100

Risker och riskhantering

Emilshus förmåga att nå uppsatta mål påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Genom att identifiera, bedöma och hantera dessa risker och osäkerhetsfaktorer finns möjlighet att begränsa dess påverkan. På företagsövergripande nivå har Emilshus styrelse fastställt en policy för riskhantering och internkontroll. Risker hanteras i en strukturerad process där Emilshus ledningsgrupp är operativt ansvarig och där bedömning och prioriteringar av åtgärder för riskhantering genomförs.

Riskhantering

Arbetet med riskhantering avser en systematisk tillämpning av principer, förfaranden och praxis gällande identifiering, analys, kontroll och uppföljning av risker inom Emilshus verksamhet. I arbetet med riskhantering ska den bästa tillgängliga informationen användas, och vid behov kompletteras med ytterligare undersökningar. Emilshus arbete avseende riskhantering följer en definierad process, inkluderande följande fem områden: riskidentifiering, riskbedömning, riskåtgärder, självutvärdering och rapportering. Dessa aktiviteter ska utföras minst årligen. Uppföljningar och separata utvärderingar utförs kontinuerligt på olika nivåer i bolaget.

Emilshus genomförde under 2023 en riskanalys där ett antal väsentliga risker inom de fem riskkategorierna har analyserats, klassificerats och där respektive riskåtgärd har värderats. Riskanalysen har behandlats inom Emilshus ledningsgrupp och styrelse.

Emilshus risker identifieras och värderas inom fem kategorier.

- Strategiska risker
- Operativa risker
- Finansiella risker
- Hållbarhetsrisker
- Omvärldsrisker

Nedan finns en sammanställning över de nyckelrisker som Emilshus har identifierat.

Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information

Riskområde	Risk	Beskrivning	Hantering
Strategiska risker	Transaktion	Förvärv av fastigheter är en del av Emilshus tillväxtstrategi. I samband med fastighetstransaktioner finns en risk att den förvärvade fastigheten inte motsvarar förväntningarna eller den erlagda köpeskillingen. Det finns även risk för oväntade vakanser eller kostnader som uppkommer i fastigheten efter förvärvet och som inte är reglerade i avtalet. Då förvärv vanligtvis sker via aktiebolag finns även risker kopplade till bolaget, till exempel moms och skatter.	I sin organisation har Emilshus kompetens och kapacitet att analysera ett stort antal potentiella affärer och genomföra förvärv av både större portföljer och enstaka fastigheter. Bolaget följer en tydlig och beprövad process i genomförandet av transaktioner. Vid varje förvärv sker en grundlig genomlysning av fastigheter och hyresgäster för att säkerställa att dessa motsvarar bolagets krav.
	Fastighetsvärden	Värderingen av Emilshus förvaltningsfastigheter ger en direkt påverkan på såväl resultat som nyckeltal. Hur stora värdeförändringarna blir beror dels på Emilshus egen förmåga att, genom förändring och förädling av fastigheter samt avtals- och hyresgäststruktur, höja fastigheternas marknadsvärde, dels på yttre faktorer som påverkar utbud och efterfrågan på den fastighetsmarknad där Emilshus är verksam.	Emilshus har ett diversifierat fastighetsbestånd med fokus på kommersiella lokaler inom kategorier med generellt god efterfrågan. Ett dynamiskt näringslivsklimat och stabil regional tillväxt ger förutsättningar för en fortsatt efterfrågan på industri- och lagerlokaler samt kontorsfastigheter på Emilshus marknader. För att ha god kontroll på värdeutveckling låter Emilshus kvartalsvis genomföra externa värderingar av hela fastighetsportföljen. Emilshus samarbetar med Newsec avseende fastighetsvärdering.
	Organisation	En av Emilshus viktigaste resurser är dess personal. Idag krävs en flexibel och lärande organisation för att möta hyresgästernas och andra intressenters förväntningar. Det finns en risk att Emilshus inte lyckas vidareutveckla organisationen och attrahera, behålla och utveckla rätt kompetens som matchar de behov som hyresgäster, medarbetare och andra intressenter har.	Emilshus arbetar aktivt med att säkerställa organisationens kompetensutveckling och personalförsörjning i alla led, bland annat genom att låta medarbetarna få växa inom organisationen med successivt ökat ansvar. Med närhet till affärsbeslut och delaktighet i affärsutvecklingen ges förutsättningar för bättre resultat och ökad tillfredställelse med det egna arbetet.

rJxbYktG6kg-HkrKnFzpyg

Riskområde	Risk	Beskrivning	Hantering
Operativa risker	Hyresintäkter	Emilshus hyresintäkter är starkt korrelerande med hyresnivåerna och vakansgraden i Emilshus fastighetsbestånd. Både hyresnivåer och vakansgrad påverkas i hög grad av den allmänna tillväxten i den svenska ekonomin, men även av tillväxten på Emilshus marknader.	Emilshus marknader har ett brett och livskraftigt näringsliv med många företag och en hög tillväxt i bruttoregionalprodukt jämfört med riket. Emilshus har låg vakansnivå och konkurrenskraftiga hyror. Med en egen lokal förvaltningsorganisation har bolaget god förmåga att minimera vakanser.
	Fastighetskostnader	Fastighetskostnaderna består främst av kostnader för el, vatten, värme och snöröjning samt underhållskostnader och fastighetsskatt. Flera av dessa kostnader avser varor och tjänster som endast kan köpas från en eller ett fåtal motparter, vilket riskerar att påverka kostnaden för sådana produkter.	Analys av bolagets fastighetskostnader och uppföljning sker löpande. Emilshus bedriver ett långsiktigt arbete med att minska energianvändning och därigenom energikostnader. Emilshus terminssäkrar utifrån en fastställd strategi delar av koncernens elkostnader.
	IT-säkerhet	Emilshus är beroende av väl fungerande IS/ IT-system för sin verksamhet. Ökad digitalisering innebär ett större beroende av dessa system och en ökad mängd känsliga data i alla system som medför en potentiell säkerhetsrisk. Det finns en ständigt närvarande risk för dataintrång och Emilshus är lika utsatt för IT-attacker som andra företag. Haverier eller intrång såväl i interna verksamhetssystem som i fastigheters styrsystem kan få betydande konsekvenser för bolaget och hyresgästerna.	Emilshus har valt molnbaserade lösningar för sitt IS/IT-system. Huvudleverantören är en etablerad aktör med dokumenterad kompetens med inriktning på industriell verksamhet. Ledningen följer löpande upp samarbetet och har möten med leverantören för strategisk och operativ planering och uppföljning. Bolaget fastställer årligen en IT-säkerhetspolicy samt dess IT-policy.
Finansiella risker	Finansierings- och refinansieringsrisk	Emilshus förmåga att finansiera sin verksamhet är beroende av ett antal faktorer, såsom marknadsförhållanden, kassaflöden från verksamheten och tillgång till ytterligare skuld och aktiefinansiering. Det finns ingen garanti för att sådan finansiering kommer att vara tillgänglig till en rimlig kostnad. Ett misslyckande att erhålla tillräcklig finansiering på skäliga villkor kan ha en väsentlig negativ effekt på Emilshus möjligheter att finansiera sina kapitalinvesteringar, vilket i sin tur kan få en väsentlig negativ effekt på Emilshus framtidsutsikter och framtida intäkter och Emilshus konsoliderade resultat.	Emilshus har varit framgångsrikt i arbetet med sin finansiering. Bolaget har väletablerade kontakter med flera banker för bankfinansiering och har löpande genomfört kapitalanskaffningar på kapitalmarknaden. Emilshus styrelse och ledning besitter en lång och bred erfarenhet inom finans och finansiering.
	Ränterisk	Emilshus verksamhet finansieras huvudsakligen med eget kapital, lån från kreditinstitut och andra kapitalmarknadsprodukter. Räntekostnaderna är en av Emilshus största kostnadsposter. Ökade räntekostnader kan leda till förändringar i fastigheters marknadsvärden och kan därmed ha en väsentlig negativ inverkan på Emilshus finansiella ställning.	Emilshus har genom derivat räntesäkrat motsvarande 81 % av koncernens räntebärande skulder per 31 december 2024. Derivaten begränsar eventuella framtida ränteökningars effekt på Emilshus upplåningskostnad.
	Kreditrisk	Emilshus sammansättning av hyresgäster innebär att förmågan att betala hyran bedöms innebära en låg risk för större hyresförluster.	Emilshus hyresgäster utgörs i hög grad av större stabila bolag med långsiktighet i sina verksamheter och god betalningsförmåga. Kreditbedömning görs av hyresgäster vid förvärv och löpande i förvaltningen. Med en egen lokal förvaltningsorganisation har bolaget god marknadskännedom. Emilshus har löpande kreditbevakning av koncernens hyresgäster genom ett samarbete med Creditsafe.

Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information

rJxbYhtG6kg-HktKnFzpyg

ank=20250709-20250711046111

Riskområde	Risk	Beskrivning	Hantering
Hållbarhetsrisker	Miljöpåverkan	Enligt svensk lagstiftning är huvudregeln att den nuvarande eller tidigare verksamhetsutövaren är ansvarig för saneringen av en förorenad fastighet. Det kan finnas, eller kan tidigare ha funnits, hyresgäster på de fastigheter som ägs direkt eller indirekt av koncernen som bedriver tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Eftersom Emilshus äger 130 fastigheter finns det en risk att krav på sanering eller efterbehandling kan komma att riktas mot koncernen under vissa omständigheter på grund av förekomst av, eller misstanke om, föroreningar i marken, vattenområden eller grundvatten, i syfte att säkerställa att fastigheten är i ett sådant skick som krävs enligt miljöbalken vilket kan få en väsentlig negativ effekt på Emilshus kostnader och konsoliderade resultat.	Vid varje förvärv sker en utförlig granskning och riskanalys av fastigheter och hyresgäster för att säkerställa att dessa motsvarar bolagets krav.
	Klimatpåverkan	Klimatet kommer förändras i någon utsträckning under kommande årtionden. Klimatförändringar i form av exempelvis fler kraftiga stormar, varmare temperaturer eller ökade grundvattennivåer innebär risk för stigande kostnader för fukt och skadereglering och försäkringar samt ökat kylbehov. På längre sikt ökar sannolikt också investeringarna för att anpassa Emilshus fastigheter till ett förändrat klimat.	Analys av klimatrelaterade risker ingår som en del i Emilshus förvärvsprocess. Emilshus utvärderar löpande fastigheterna i beståndet för att utröna behov av åtgärder. Bolaget följer utvecklingen inom området och avser att stärka arbetet med analys av scenarier.
	Arbetsmiljö	I den dagliga verksamheten kan det förekomma incidenter varigenom medarbetare, entreprenörer eller hyresgäster/tredje part skadas i Emilshus projekt och fastigheter.	Emilshus följer tillämplig arbetsmiljölagstiftning och andra föreskrifter och krav som bolaget berörs av. Vid upphandlingar av teknisk förvaltning och inom projektverksamheten ska Fastighetsbranschens uppförandekod för leverantörer tillämpas. Emilshus erbjuder en anonym visselblåsarfunktion för anställda och externa parter.
Omvärldsrisker	Regelefterlevnad	Lagar, förordningar och andra regler påverkar Emilshus dagliga verksamhet. Bristande efterlevnad av dessa regelverk kan leda till ekonomiska sanktioner och skadat förtroende för Emilshus.	Emilshus arbetar utifrån ett internt ramverk som består av handlingsplaner och policyer. Dessa fastställs av styrelsen och utvärderas löpande för att utröna behov av förändring eller åtgärder.
	Kris	Emilshus och Emilshus hyresgäster är beroende av stabilitet inom de globala handels- och finansmarknaderna. Omfattande störningar kan få väsentlig påverkan på Emilshus resultat och ställning.	Emilshus bedriver en löpande omvärldsbevakning avseende marknad och finansiering. Bolaget har en IT-säkerhetsstrategi som stöd för hantering av störningar i IT- och driftssystem.

Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information

rJabYhuS6kg-HkfKnFzpyg

Aktier och ägare

Emilshus har tre aktieslag – onoterade stamaktier av serie A samt noterade stamaktier av serie B och noterade preferensaktier. Aktierna är noterade på Nasdaq Stockholm, Mid Cap sedan den 13 juni 2022. Preferensaktierna var dessförinnan upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market. Sista betalkurs den 30 december 2024 var 43,50 kronor för stamaktien av serie B och 29,80 kronor för preferensaktien, motsvarande ett totalt marknadsvärde om 5 580 miljoner kronor. Den volymviktade genomsnittskursen för stamaktie av serie B uppgick under året till 36,74 kronor. Emilshus aktiekurs hade baserat på stängningskursen för stamaktien av serie B på balansdagen en positiv kursutveckling om 37 % under året att jämföra med Nasdaqs fastighetsindex som under samma period hade en utveckling om om –2 %.

Per 31 december 2024 uppgick det totala antalet aktier i Emilshus till 134 782 892, varav 11 527 890 aktier utgjordes av stamaktier av serie A, 102 626 377 aktier utgjordes av stamaktier av serie B och 20 628 625 aktier utgjordes av preferensaktier. Varje stamaktie av serie A berättigar till 10 röster, varje stamaktie av serie B berättigar till en röst och varje preferensaktie berättigar till en röst på bolagsstämman.

Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor per preferensaktie. Avstämningsdagar för utbetalningarna ska vara den sista bankdagen i mars, juni, september och december.

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier efter beslut av bolagsstämman. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie ska vara 32 kronor jämte eventuell upplupen del av preferensutdelning.

Aktieägare

Vid årets utgång hade Emilshus 9 351 aktieägare (5 281). Svenska institutioner och privatpersoner stod för 90 % av kapitalet och 93 % av rösterna, utländskt ägande stod för 10 % av kapitalet och 7 % av rösterna. De tio största ägarna innehade sammantaget 68 % av kapitalet och 76 % av rösterna.

Nyemission 2024

I maj 2024 genomfördes en riktad nyemission av 12 miljoner stamaktier av serie B till en teckningskurs om 32 kronor per aktie. Genom nyemissionen tillfördes Emilshus 384 miljoner kronor före transaktionsrelaterade kostnader. Ett antal svenska och internationella institutionella investerare, bland annat de befintliga aktieägarna AB Sagax, Lannebo Fonder, Länsförsäkringar Fondförvaltning och Handelsbanken Fonder, deltog i emissionen.

Teckningsoptioner

Emilshus mottog under året anmälningar om teckning av aktier med stöd av teckningsoptioner från samtliga innehavare av teckningsoptioner av serie 2021:1. Totalt avsåg anmälningarna utnyttjande av 187 266 teckningsoptioner för teckning av 1 872 660 stamaktier av serie B. Genom utnyttjandet av teckningsoptionerna tillfördes Emilshus 42 miljoner kronor, före kostnader i samband med utnyttjande av teckningsoptionerna.

I teckningsoptionsprogram 2023/2026 för anställda i bolaget som infördes under det andra kvartalet 2023 har 439 000 teckningsoptioner emitterats varav 163 665 har tecknats. En teckningsoption berättigar till nyteckning av en stamaktie av serie B under perioden den 15 april till den 1 juni 2026.

Likviditetsgarant

I februari 2023 ingick Emilshus ett avtal med Carnegie Investment Bank AB om att agera likviditetsgarant för Emilshus stamaktie av serie B i syfte att främja aktiens likviditet. Åtagandet innebär att likviditetsgaranten kvoterar köp respektive säljvolym motsvarande minst 100 000 kronor med en spread om maximalt 2 % mellan köp- och säljkurs.

Utdelningspolicy

Det övergripande målet är att skapa värde för Emilshus aktieägare. Under de närmaste åren bedöms detta bäst göras genom att återinvestera kassaflödet i verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt genom förvärv av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. Utdelning på preferensaktier ska ske enligt beslut av bolagsstämman och enligt bolagsordningens bestämmelser.

Aktieinformation

Handelsplats	Nasdaq Stockholm, Mid Cap
Kortnamn (ticker)	EMIL B respektive EMIL PREF
ISIN-kod B-aktier	SE0016785786
ISIN-kod preferensaktier	SE0016785794
Segment	Real Estate
Totalt antal utestående stamaktier	114 154 267
Totalt antal noterade B-aktier	102 626 377
Totalt antal utestående och noterade preferensaktier	20 628 625
Stängningskurs EMIL B, kr[1]	43,50
Volymviktad genomsnittskurs EMIL B, kr	36,74
Stängningskurs EMIL PREF, kr[1]	29,80
Totalt marknadsvärde, mkr[1]	5 580

1) Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget baserat på senast betalt pris för B-aktien respektive preferensaktien den 30 december 2024.

Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information

cJkbYmtSökp-KhiKnFzpyg

ank=20250709.20250711046l2

Ägarfördelning per den 31 december 2024

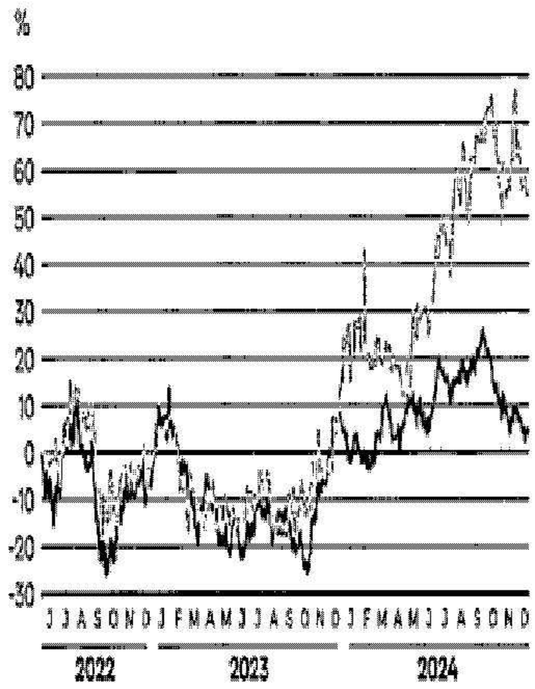
Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal stamaktier	Preferens-aktier	Kapital, %	Röster, %
AB Sagax	3 033 550	24 765 395	27 798 945	6 233 320	25,2	25,7
Aptare Holding AB[1]	4 440 000	20 480 010	24 920 010	-	18,5	27,2
Lannebo Kapitalförvaltning AB	-	8 268 595	8 268 595	-	6,1	3,5
Länsförsäkringar Fonder	-	6 351 684	6 351 684	-	4,7	2,7
ODIN Fonder	-	4 084 003	4 084 003	-	3,0	1,7
Tredje AP-fonden	-	3 068 595	3 068 595	-	2,3	1,3
Fjärde AP-fonden	-	259 674	259 674	2 556 160	2,1	1,2
NP3 Fastigheter AB	2 421 120	361 893	2 783 013	-	2,1	10,3
Handelsbanken Fonder	-	2 635 704	2 635 704	-	2,0	1,1
Danske Invest	-	1 827 138	1 827 138	600 000	1,8	1,0
Övriga aktieägare	1 633 220	30 523 686	32 156 906	11 239 145	32,2	24,4
Total	**11 527 890**	**102 626 377**	**114 154 267**	**20 628 625**	**100,0**	**100,0**

1) Bolag ägt av Jakob Fyrberg och Pierre Folkesson, ledande befattningshavare i Emilshus, samt Tomas Carlström.

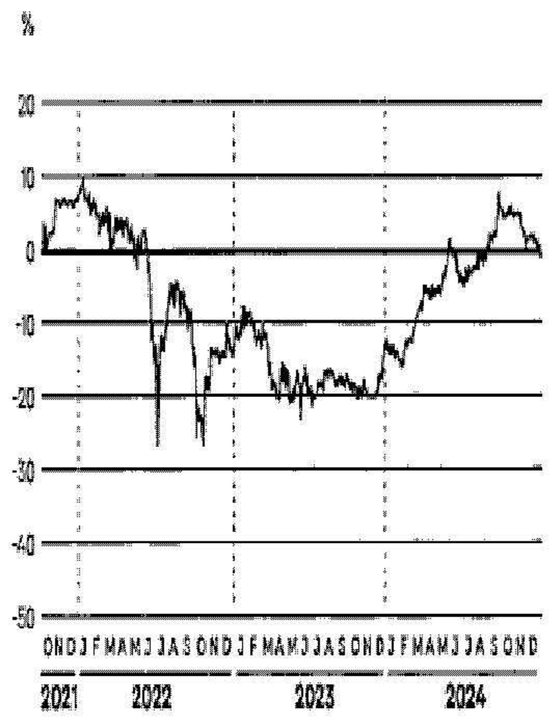
Aktiekapitalets utveckling

År	Händelse	Förändring i antalet aktier	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Totalt antal preferensaktier	Förändring i aktiekapitalet (kr)	Aktiekapital (kr)	Kvotvärde (kr)
2018	Nybildning	-		-	-	50 000	50 000	1
2018	Sammanläggning 1:20	-47 500	2 500	-	-	-	50 000	20
2018	Nyemission	177 500	180 000	-	-	3 550 000	3 600 000	20
2018	Nyemission	206 009	386 009	-	-	4 120 180	7 720 180	20
2018	Nyemission	1 110 000	1 496 009	-	-	22 200 000	29 920 180	20
2018	Nyemission	20 601	1 516 610	-	-	412 020	30 332 200	20
2019	Utbyte av konvertibler	1 110 000	2 626 610	-	-	22 200 000	52 532 200	20
2019	Nyemission	410 000	3 036 610	-	-	8 200 000	60 732 200	20
2019	Omvandling	-	607 322	2 429 288	-	-	60 732 200	20
2019	Nyemission	909 091	789 141	3 156 560	-	18 181 820	78 914 020	20
2019	Nyemission	373 637	789 141	3 530 197	-	7 472 740	86 386 760	20
2019	Nyemission	118 333	789 141	3 648 530	-	2 366 660	88 753 420	20
2019	Nyemission	1 602 909	1 152 789	4 887 791	-	32 058 180	120 811 600	20
2021	Nyemission	604 058	1 152 789	5 491 849	-	12 081 160	132 892 760	20
2021	Nyemission	561 798	1 152 789	5 491 849	561 798	11 235 960	144 128 720	20
2021	Uppdelning 10:1	64 857 924	11 527 890	54 918 490	5 617 930	-	144 128 720	2
2021	Nyemission	7 246 377	11 527 890	54 918 490	12 864 357	14 492 754	158 621 474	2
2021	Nyemission	1 086 956	11 527 890	54 918 490	13 951 313	2 173 912	160 795 386	2
2022	Nyemission	5 172 414	11 527 890	54 918 490	19 123 727	10 344 828	171 140 214	2
2022	Nyemission	1 504 898	11 527 890	54 918 490	20 628 625	3 009 796	174 150 010	2
2022	Nyemission i Erbjudandet	24 000 000	11 527 890	78 918 490	20 628 625	48 000 000	222 150 010	2
2022	Nyemission övertilldelning	2 427 919	11 527 890	81 346 309	20 628 625	4 855 638	227 005 648	2
2023	Nyemission	7 407 408	11 527 890	88 753 717	20 628 625	14 814 816	241 820 464	2
2024	Nyemission	10 343 335	11 527 890	99 097 052	20 628 625	20 686 670	262 507 134	2
2024	Nyemission övertilldelning	1 656 665	11 527 890	100 753 717	20 628 625	3 313 330	265 820 464	2
2024	Inlösen av teckningsoptioner	1 872 660	11 527 890	102 626 377	20 628 625	3 745 320	269 565 784	2

Kursutveckling stamaktie av serie B



Kursutveckling preferensaktie



Bolagsstyrningsrapport

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) följer svenska lagar och interna riktlinjer för sin bolagsstyrning. Emilshus har upprättat denna bolagsstyrningsrapport i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) 6 kap. 6 och 7 §§ samt Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden").

Bolagsstyrning inom Emilshus

Bolagsstyrningen i Emilshus syftar till att säkerställa att rättigheter och skyldigheter är fördelade mellan bolagets organ i enlighet med tillämpliga lagar, regler och processer. En effektiv och transparent bolagsstyrning ger ägarna möjlighet att hävda sina intressen gentemot bolagets ledning samtidigt som ansvarsfördelningen mellan ledningen och styrelsen, men även i övrigt inom bolaget, är tydlig. En sådan effektiv och transparent bolagsstyrning resulterar i att beslut kan fattas effektivt vilket möjliggör för Emilshus att agera snabbt när nya affärsmöjligheter ges.

De centrala externa och interna styrinstrumenten för Emilshus är den svenska aktiebolagslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter av räntebärande finansiella instrument, Svensk kod för bolagsstyrning (Koden), Emilshus bolagsordning, styrelsens arbetsordning och VD-instruktion, interna policyer fastställda av styrelsen, andra tillämpliga svenska och utländska lagar och regler, samt rekommendationer som ges ut av relevanta organisationer.

Emilshus är ett svenskt publikt aktiebolag vars stamaktier av serie B (kortnamn EMIL B) sedan den 13 juni 2022 är noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Bolagets preferensaktier (kortnamn EMIL PREF) noterades den 1 oktober 2021 på Nasdaq Stockholm First North Growth Market. I samband med noteringen av bolagets stamaktier av serie B på huvudlistan Nasdaq Stockholm flyttades även preferensaktierna till huvudlistan Nasdaq Stockholm Mid Cap. Emilshus har därutöver gröna obligationslån som är noterade på Nasdaq Stockholm, Sustainable Debt.

Svensk kod för bolagsstyrning

Koden ska tillämpas av samtliga bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad. Koden finns tillgänglig på www.bolagsstyrning.se, där även den svenska modellen för bolagsstyrning beskrivs. Denna bolagsstyrningsrapport lämnas i enlighet med årsredovisningslagen och Koden och redogör för Emilshus bolagsstyrning under räkenskapsåret 2024.

Efterlevnad av Koden

Emilshus har i alla avseenden följt Koden, fastställd av Kollegiet för svensk bolagsstyrning.

Bolagsordning

Emilshus bolagsordning, som senast fastställdes vid årsstämman den 27 april 2023 återfinns i sin helhet på www.emilshus.com. Bolagsordningen föreskriver att bolaget direkt eller indirekt ska äga och förvalta fast och lös egendom, samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Styrelsen har sitt säte i Växjö kommun, Kronobergs län. Styrelsen ska bestå av 3–10 ledamöter och högst 10 suppleanter. Bolagsordningen innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter. Beslut om ändring av bolagsordningen vilket påverkar den rätt som följer med preferensaktie i något avseende och beslut om nyemission av preferensaktier med i något avseende bättre rätt till bolagets resultat än preferensaktierna är endast giltigt om det biträtts av minst två tredjedelar av vid bolagsstämman företrädda preferensaktier, såvida inte tillämplig aktiebolagslag föreskriver högre majoritet.

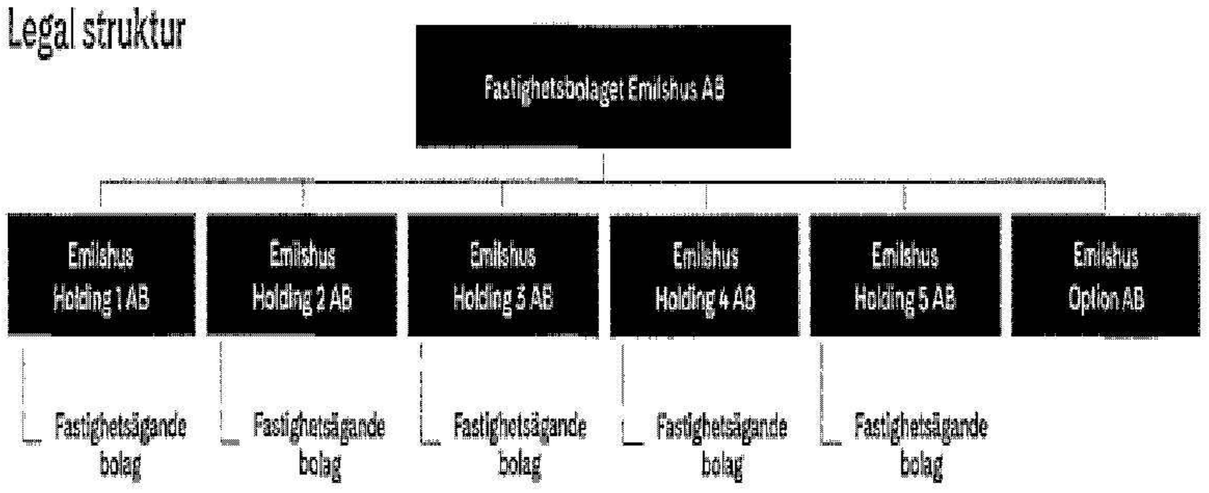
Bolagsstämma

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutande organ och det är vid bolagsstämman som aktieägare har rätt att fatta beslut rörande bolaget. Regler som styr bolagsstämman finns bland annat i aktiebolagslagen, Koden och bolagsordningens §§ 10, 14–16 och 20. Förutom vad som gäller enligt lag beträffande en aktieägares rätt att delta vid bolagsstämman anges i Emilshus bolagsordning att föranmälan till bolagsstämman ska ske senast den dag som anges i kallelsen till stämman, dock inte tidigare än fem vardagar före dagen för bolagsstämman. Kallelse till bolagsstämma sker genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats samt annonseras i Post- och Inrikes Tidningar. Samtidigt som kallelse sker annonseras en upplysning i Svenska Dagbladet om att kallelse har skett. Bolagsstämma ska hållas i Vetlanda, Växjö eller Stockholm och årsstämma ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång.

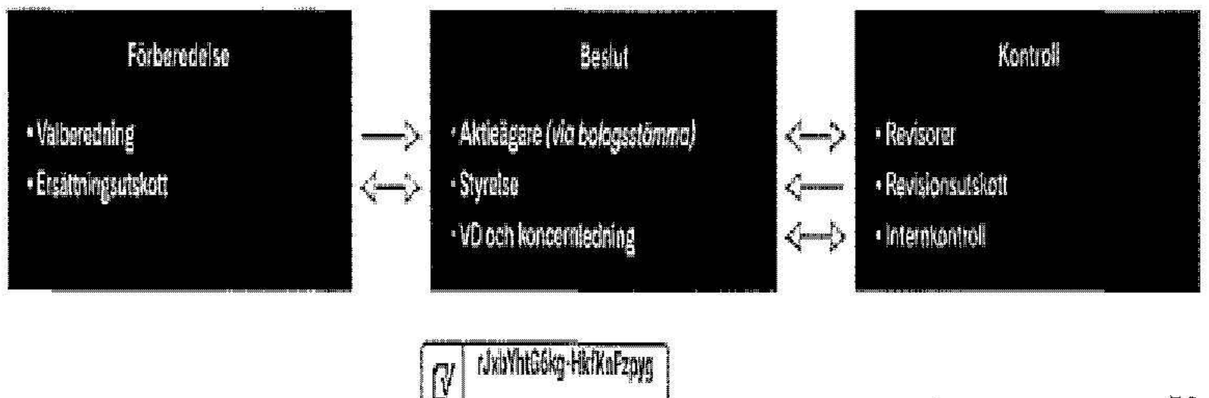
Information såsom kallelse och förslag, inför årsstämmorna och i förekommande fall extra bolagsstämmor, och protokoll från bolagets tidigare bolagsstämmor finns publicerade på www.emilshus.com.

Bolagets räkenskapsår löper från och med den 1 januari till och med den 31 december.

Legal struktur



Emilshus styrningsstruktur



Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
› Bolagsstyrningsrapport
Styrelse och ledning
Finansiell information

rJxbYhtGGkg-HkfKaFzpyg

ank=20250709-20250711104613

Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
› Bolagsstyrningsrapport
Styrelse och ledning
Finansiell information

Årsstämma 2024

Förutom de för årsstämman obligatoriska ärendena som följer av aktiebolagslagen (2005:551) och som anges i bolagets bolagsordning fattades även följande beslut på bolagets årsstämma den 25 april 2024.

Beslut fattades om att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av stamaktier av serie B, preferensaktier samt teckningsoptioner och/eller konvertibler med rätt att teckna/konvertera till stamaktier av serie B eller preferensaktier. Betalning ska kunna ske kontant, genom apport, genom kvittning eller eljest förenas med villkor. Det totala antalet aktier som omfattas av sådana nyemissioner ska rymmas inom aktiekapitalets gränser vid var tid gällande bolagsordning, och får motsvara sammanlagt högst tio (10) procent av det totala antalet aktier i Bolaget vid tidpunkten för årsstämman 2024.

Årsstämma 2025

Emilshus årsstämma för räkenskapsåret 2024 äger rum den 29 april 2025. Begäran ska ställas till styrelsen. Kontaktuppgifter finns på bolagets hemsida, www.emilshus.com. Emilshus eftersträvar alltid att styrelsen, ledningsgruppen, valberedningen och revisorn ska vara närvarande vid årsstämman.

Förutom vad som gäller enligt lag beträffande en aktieägares rätt att delta vid bolagsstämman anges i Emilshus bolagsordning att föranmälan till bolagsstämman ska ske senast den dag som anges i kallelsen till stämman, dock inte tidigare än fem vardagar före dagen för bolagsstämman. Kallelse till bolagsstämma sker genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats samt annonseras i Post- och Inrikes Tidningar. Samtidigt som kallelse sker annonseras en upplysning i Svenska Dagbladet om att kallelse har skett.

Aktien och aktieägare

Antalet registrerade aktier i bolaget uppgick per den 31 december 2024 till 134 782 892 fördelade på tre aktieslag. Av aktierna utgör 11 527 890 stycken stamaktier av serie A, 102 626 377 stycken stamaktier av serie B och 20 628 625 preferensaktier. Stamaktie av serie A kan på innehavarens begäran omvandlas till stamaktie av serie B. Preferensaktierna äger rätt och förtur till utdelning om 2,00 kronor per aktie och år med kvartalsvis utbetalning samt omfattas av inlösenbestämmelse. I maj 2024 genomförde Emilshus en riktad nyemission av 12 miljoner stamaktier av serie B, och i juli 2024 emitterades ytterligare 1 872 660 stamaktier av serie B med anledning av att innehavare av teckningsoptioner valt att utnyttja sin rätt att med stöd av teckningsoptionerna teckna aktier i bolaget.

Stamaktierna av serie A berättigar till tio röster per aktie. Stamaktierna av serie B och preferensaktierna berättigar till en röst per aktie. Aktiekapitalet var vid årsskiftet 269 565 784,00 kronor och kvotvärdet uppgick till 2 kronor.

Följande ägare innehar, direkt eller indirekt, aktier som representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget per den 31 december 2024.

Aktieägare	Kapital, %	Röster, %
AB Sagax	25,2	25,7
Aptare Holding AB	18,5	27,2
NP3 Fastigheter AB	2,1	10,3

Mer information om ägarstrukturen finns på sidorna 37–38 Aktier och ägande.

Valberedning

Vid årsstämman i Emilshus den 20 april 2021 antogs instruktioner för valberedningens arbete. Valberedningen ska bestå av styrelsens ordförande samt tre representanter utsedda av de tre röstmässigt största aktieägarna i bolaget på grundval av aktieägarstatistik från Euroclear Sweden AB per den 30 september varje år. Namnen på valberedningens ledamöter ska offentliggöras så snart valberedningen utsetts, dock senast sex månader före nästkommande årsstämma. Valberedningen ska sammanträda minst en gång årligen och så ofta som erfordras för att valberedningen ska kunna fullgöra sina uppgifter. Enligt instruktionerna har valberedningen till uppgift att bereda och till årsstämman lämna förslag till antal styrelseledamöter och revisorer samt, i förekommande fall, revisorssuppleanter, förslag till stämmoordförande, förslag till styrelse, förslag till styrelseordförande, förslag till styrelsearvoden med uppdelningen mellan ordförande och övriga ledamöter i styrelsen samt ersättning för utskottsarbete, förslag till revisorer och, i förekommande fall, revisorssuppleanter, förslag till arvodering av revisor och förslag till ändringar i gällande instruktion för valberedningen om så anses behövligt. Vid förslag till val av styrelseledamöter ska valberedningen tillämpa punkt 4.1 i Koden som mångfaldspolicy, varmed valberedningen ska beakta att Emilshus ska som helhet ha en för styrelsearbetet ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd, och bestå av personer med de kompetenser och erfarenheter som behövs i styrelsen med hänsyn tagen till bolagets verksamhet och utvecklingsskede.

Valberedning inför årsstämman 2025

Emilshus valberedning inför årsstämman 2025 består av advokat Erik Borgblad (Aptare Holding AB), David Mindus (AB Sagax), Tobias Kaj (Lannebo Kapitalförvaltning) och Johan Ericsson (styrelseordförande i bolaget). Advokat Erik Borgblad är ordförande i valberedningen. Valberedningen har inför årsstämman 2025 haft 2 protokollförda möten samt kontakt via telefon och e-post. Valberedningens förslag inför årsstämman 2025 presenteras i kallelsen till årsstämman. Vidare information om valberedningens arbete presenteras i valberedningens motiverade yttrande inför årsstämman 2025, och kommer finnas tillgängligt på Emilshus hemsida, www.emilshus.com.

Styrelse

Styrelsen i Emilshus ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst tio ledamöter med högst tio suppleanter. Vid årsstämman den 25 april 2024 beslutades att antalet styrelseledamöter skulle öka från fem till sex. På årsstämman omvaldes Johan Ericsson, Jakob Fyrberg, Björn Garat, Rutger Källén och Elisabeth Thuresson till styrelseledamöter i bolaget. Ulrika Valassi nyvaldes till styrelseledamot. Johan Ericsson valdes till styrelsens ordförande. Några suppleanter till styrelsens ledamöter har inte utsetts och ska ej utses enligt Koden.

För information om styrelseledamöterna och deras uppdrag utanför koncernen samt innehav av aktier i Emilshus, se avsnittet "Styrelse och ledning" nedan. Styrelsen ska långsiktigt tillgodose aktieägarnas intresse och bär det yttersta ansvaret för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Styrelsen har fastställt en arbetsordning för styrelsen och en instruktion för VD. Därutöver har styrelsen också fastställt ett antal övergripande policys, riktlinjer och instruktioner för bolagets verksamhet, däribland finanspolicy, informationspolicy, insiderpolicy, policy för riskhantering och internkontroll samt policy för affärsetik. Samtliga dessa interna styrdokument behandlas minst årligen och uppdateras därtill löpande för att följa tillämpliga regler och lagar eller när behov annars föreligger.

Enligt Koden ska en majoritet av de stämmovalda styrelseledamöterna vara oberoende i förhållande till bolaget och

rJxbYhtG6kp-HkfKnFzpyg

bolagets ledning. Minst två av dessa ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Bolagets styrelse har bedömts uppfylla kraven på oberoende då fyra av de sex stämmovalda ledamöterna är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Bolagets styrelseordförande, Johan Ericsson, och styrelseledamoten Jakob Fyrberg, har bedömts inte vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Fyra av sex ledamöter har bedömts uppfylla kravet på oberoende i förhållande till större aktieägare.

Styrelsens ordförande
Styrelseordförande väljs på bolagsstämma och leder arbetet i styrelsen. Styrelseordföranden ska se till att styrelsens arbete bedrivs effektivt, att styrelsen fullgör sina åligganden och att styrelsens beslut verkställs av bolaget och ledningen. Ordföranden ska se till att styrelsen erhåller den information och det underlag som krävs för att kunna fatta väl underbyggda beslut. Vid årsstämman den 25 april 2024 omvaldes Johan Ericsson till styrelseordförande.

Styrelsens arbete under 2024
Bolagets styrelse har under 2024 haft elva (11) möten, varav ett konstituerande möte. Respektive ledamots närvaro framgår av tabellen nedan. På dagordningen inför varje ordinarie styrelsemöte finns ett antal stående punkter: VD:s genomgång av verksamheten, förvärv, avyttringar och investeringar, organisation och organisationsutveckling samt finansiell rapportering. Styrelsen har under 2024 fattat beslut om flera förvärv, investeringar, finansieringar och refinansieringar. Styrelsen har dessutom vid ett tillfälle under 2024 beslutat, med stöd av bemyndigande från årsstämman den 25 april 2024, om nyemission av stamaktier av serie B.

Utvärdering av styrelsen och den verkställande direktören
Styrelsens ordförande initierar minst en gång per år, i enlighet med styrelsens arbetsordning, en utvärdering av styrelsens arbete. Utvärderingen för räkenskapsåret 2024 har utförts så att varje styrelseledamot besvarat ett frågeformulär. Därutöver har styrelseordföranden haft vissa enskilda kontakter med ledamöterna. Utvärderingens syfte är att få en uppfattning om styrelseledamöternas åsikter om hur styrelsearbetet bedrivs och vilka potentiella åtgärder som kan genomföras för att effektivisera styrelsearbetet. Avsikten är också att få en uppfattning om vilken typ av frågor som styrelsen anser bör ges mer utrymme och på vilka områden det eventuellt krävs ytterligare erfarenhet och kompetens i styrelsen.

Därutöver tillser styrelsens ordförande att VD:ns arbete utvärderas på motsvarade sätt. Vid sammanträden där utvärdering av VD:n behandlas får VD eller annan ledande befattningshavare inte närvara.

VD och övriga ledande befattningshavare
VD utses av styrelsen och ansvarar för den löpande förvaltningen av bolaget och koncernens verksamhet i enlighet med styrelsens instruktioner och föreskrifter. Ansvarsfördelningen mellan VD och styrelsen framgår av styrelsens arbetsordning samt av styrelsen upprättad VD-instruktion. VD fungerar som ledningsgruppens ordförande och fattar beslut i samråd med den övriga ledningsgruppen. Ledningsgruppen består av Jakob Fyrberg, Emil Jansbo, Pierre Folkesson, Jakob Paljak, Helen Arvidsson och Martin Lindström.

Ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare
Vid årsstämman 2024 beslutades att styrelsearvode ska utgå med 300 000 kronor till styrelsens ordförande och 150 000 kronor till vardera av stämman valda ledamöter som inte är anställda i bolaget. Det beslutades vidare att 40 000 kronor ska utgå till varje ledamot i styrelsens revisionsutskott, och att 15 000 kronor ska utgå till varje ledamot i övriga utskott.

På Emilshus årsstämma 2024 antogs riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Storleken på ersättningar som utgått för 2024 framgår av not 4. Information om nuvarande teckningsoptionsprogram återfinns på bolagets webbplats.

Styrelseutskott
Emilshus styrelse har inom sig utsett två utskott: ett revisionsutskott och ett ersättningsutskott. Utskotten har en beredande och handläggande roll. De frågor som har behandlats vid utskottens möten protokollförs och rapporteras vid nästa styrelsemöte.

Revisionsutskott
Revisionsutskottet arbetar efter en årligen fastställd agenda och har till uppgift att övervaka bolagets finansiella rapportering och effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering. Revisionsutskottet håller sig också informerad om revisionen av årsredovisning och koncernredovisning. Utskottet ska också granska och övervaka revisorns självständighet och opartiskhet och särskilt följa upp om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster. Utskottet biträder också med förslag till årsstämmans beslut om revisorsval.

Enligt Koden ska majoriteten av utskottets ledamöter vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst en av de ledamöter som är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större ägare. Revisionsutskottet består av styrelseledamöterna Björn Garat, Rutger Källén och Ulrika Valassi, vilka uppfyller kraven för oberoende enligt Koden.

Revisionsutskottet har sammanträtt vid fyra (4) tillfällen under 2024.

Namn	Invald år	Född år	Oberoende i förhållande till ledningen och bolaget	Oberoende i förhållande till större ägare	Närvaro vid styrelsemöten
Johan Ericsson	2018	1951	Nej	Ja	11 av 11
Jakob Fyrberg	2019	1974	Nej	Nej	11 av 11
Björn Garat	2022	1975	Ja	Nej	10 av 11
Rutger Källén	2023	1972	Ja	Ja	11 av 11
Elisabeth Thuresson	2019	1961	Ja	Ja	11 av 11
Ulrika Valassi[1]	2024	1967	Ja	Ja	7 av 11

1) Nyvaldes som ledamot den 25 april 2024.

aak=20250709-20250711046144

Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse och ledning
Finansiell information

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet ska bereda frågor rörande ersättningsprinciper, ersättning och andra anställningsvillkor för bolagets ledande befattningshavare. Till ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter hör även att följa upp och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer som finns för ersättningar till ledande befattningshavare, samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer. Ersättningsutskottets uppgifter innefattar således beredning av frågor avseende förhållandet mellan fast och eventuell rörlig ersättning; sambandet mellan prestation och ersättning; huvudsakliga villkor för eventuell bonus och teckningsoptionsprogram; huvudsakliga villkor för ickemonetära förmåner, pension, uppsägning och avgångsvederlag. Baserat på förslag från ersättningsutskottet fattar styrelsen beslut i ersättningsfrågor.

Enligt Koden kan styrelsens ordförande vara ordförande i ersättningsutskottet, och övriga ledamöter i utskottet ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen.

Ersättningsutskottet består av styrelseledamöterna Elisabeth Thuresson och Johan Ericsson, i enlighet med Koden.

Ersättningsutskottet har sammanträtt vid tre (3) tillfällen under 2024.

Revision

Bolagets finansiella räkenskapshandlingar och bokföring samt styrelsens och koncernledningens förvaltning granskas och revideras av bolagets revisor. På årsstämman den 25 april 2024 omvaldes det registrerade revisionsbolaget KPMG AB till revisor, med den auktoriserade revisorn Mattias Johansson som huvudansvarig revisor, för perioden fram till årsstämman 2025. Revisorernas uppgift är att granska bolagets och koncernens årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning av bolaget och koncernen.

Revisorerna ska rapportera till revisionsutskottet om väsentliga fel i redovisningen och misstankar om oegentligheter. Revisorerna ska minst en till två gånger per år, normalt i samband med bokslutssammanträde, till bolagets styrelse rapportera om sina iakttagelser vid granskningen av bolaget och sin bedömning av bolagets interna kontroll. Revisorerna deltar också vid årsstämman för att föredra revisionsberättelsen som beskriver granskningsarbetet och gjorda iakttagelser. Utöver revisionsuppdraget har KPMG AB under 2024 anlitats för ytterligare tjänster, främst redovisningsfrågor. Revisionsbolaget KPMG AB tillhandahåller även skatteberäkningsprogrammet Korus. Sådana tjänster har alltid och endast tillhandahållits i den utsträckning som är förenlig med reglerna i revisionslagen och FAR:s yrkesetiska regler avseende revisors opartiskhet och självständighet. Bolagets ansvarige revisor har vid ett (1) tillfälle varit närvarande vid styrelsemöte under 2024. Arvode till revisorerna utgår enligt godkänd räkning.

Information till aktiemarknaden

Informationsgivningen i Emilshus styrs av den informationspolicy som styrelsen fastställt. I huvuddrag anger informationspolicyn vad som ska kommuniceras, av vem och på vilket sätt. Emilshus verktyg för informationsgivning är bland annat pressmeddelanden, delårsrapporter, bokslutskommunikéer, årsredovisningar, presentationsmaterial och Emilshus hemsida. Pressmeddelanden offentliggörs i enlighet med Emilshus informationspolicy och insiderpolicy, samt i enlighet med tillämpliga regelverk. Pressmeddelanden offentliggörs via en etablerad informationsdistributör och publiceras simultant på Emilshus hemsida, www.emilshus.com, för att snabbt leverera information till aktiemarknaden. Informationen ska levereras snabbt och ska vara korrekt, relevant och tillförlitlig. Emilshus informationspolicy och en insiderpolicy uppfyller de krav som ställs på ett noterat bolag.

Intern kontroll och riskhantering

Enligt aktiebolagslagen och Koden ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Denna rapport om Emilshus interna kontroll avser Emilshus finansiella rapportering och är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Koden.

Kontrollmiljö

Kontrollmiljön i Emilshus utgörs av fastställda policys och regelverk, processer och rutiner.

Fastighetsskötsel och jourtjänster har upphandlats och i vissa fall ansvarar hyresgästerna själva för fastighetsskötseln. Ekonomisk administration såsom bokföring, hantering av skatter och bolagsrättsliga frågor hanteras av anställd personal. Legala tjänster i samband med förvärv och avyttringar upphandlas av externa parter. Administrativ och teknisk förvaltning av verksamheten sköts från Emilshus respektive kontor.

Emilshus interna kontroll bygger på en tydlig ansvarsfördelning, avgränsade befogenheter, tydliga beslutsvägar och uppföljning som dokumenterats i Emilshus styrande interna dokument såsom:

- Styrelsens arbetsordning
- VD-instruktion
- Finanspolicy
- Informations- och insiderpolicy
- Övriga interna styrdokument (till exempel ekonomihandbok)

Samtliga interna styrdokument uppdateras regelbundet vid ändring av till exempel lagstiftning, redovisningsstandarder eller noteringskrav och när behov annars föreligger.

Riskbedömning och riskhantering

I enlighet med arbetsordningen gör revisionsutskottet en gång om året en genomgång av bolagets interna kontroll. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera dessa risker. Revisorn bjuds in till styrelsemöte för att redogöra för sin rapport över den interna kontrollen. De väsentliga riskerna Emilshus har identifierat är felaktigheter i redovisning och värdering av fastigheter, kreditrisker, refinansieringsrisker, ränterisker, skatt och moms, samt risk för bedrägeri, förlust eller förskingring av tillgångar.

Närmare om Emilshus riskhantering framgår av sidorna 34–36.

Kontrollaktiviteter

De risker Emilshus har identifierat avseende den finansiella rapporteringen resulterar i kontrollaktiviteter. Syftet med kontrollerna är att förebygga, upptäcka och korrigera eventuella fel och avvikelser. Kontrollerna omfattar både återkommande händelser såsom rapporter samt eventstyrda händelser såsom inköp och försäljningar. Kontrollerna görs på olika nivåer i organisationen och kan vara analytisk granskning av poster i resultat och balansräkning, checklistor vid bokslut, åldersanalyser av kundfordringar, granskning av teknisk redovisning för förvärv, granskning av data avseende ägda fastigheter etc.

När Emilshus upprättar sin finansiella rapportering läggs stor vikt vid analys av väsentliga balans och resultatposter. Kontroller och processbeskrivningar används för att säkerställa att inga väsentliga felaktigheter uppstått. Såvitt gäller resultatet så sker löpande resultatuppföljning på fastighetsnivå mellan för varje fastighet ansvarig fastighetsförvaltare och ekonomipersonal.

Information och kommunikation

Emilshus informationspolicy syftar till att säkerställa en god intern och extern fortlöpande informationskvalitet. I första hand avser informationspolicyn extern informationsgivning avseende den finansiella rapporteringen. Emilshus insiderpolicy behandlar också information och kommunikation avseende den finansiella rapporteringen.

Uppföljning
Styrelsen i bolaget övervakar riskhanteringen genom löpande rapportering från VD:n, revisionsutskottet och andra enheter i Emilshus. Uppföljning och separata utvärderingar utförs kontinuerligt på olika nivåer i koncernen där riskägare ansvarar för riskhantering inom sitt respektive område genom att löpande analysera dess utveckling och övervaka riskåtgärder. Utvärderingen ska göras för varje steg i riskhanteringsprocessen och inbegriper insamlande av material, analysering av tillgänglig information och rapportering av resultat. Resultatet sammanställs på bolagsnivå och presenteras till revisionsutskottet och styrelsen årligen.

Vidare sker uppföljning av resultatutfall mot budget och prognoser månadsvis i Emilshus organisation, både på fastighets- och koncernnivå. Resultaten analyseras av både fastighetsförvaltare och ekonomipersonal, bland annat vid de löpande avstämningarna mellan ansvarig fastighetsförvaltare och ekonomipersonal. Avrapportering sker till styrelse och VD.

Utvärdering av behovet av en separat internrevisionsfunktion
Någon internrevisionsfunktion finns idag inte upprättad inom Emilshus. Styrelsen har prövat frågan och bedömt att befintliga strukturer för uppföljning och utvärdering ger ett tillfredsställande underlag. Uppföljning av resultat och balans görs månadsvis av de olika funktionerna och av bolagsledningen. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision. Beslutet omprövas dock årligen.

Visselblåsarfunktion
Emilshus visselblåsarfunktion nås via bolagets hemsida. Genom en extern kanal för anonym rapportering ges såväl medarbetare som tredje part möjlighet att rapportera avvikelser från Emilshus affärsetiska riktlinjer. Kanalen tillhandahålls av en extern operatör och är inte spårbar. Eventuella ärenden som uppkommer hanteras av en extern ärendehanterare. Ärendehanteraren är ansvarig för att klassificera inkomna ärenden samt vidta initiala åtgärder.

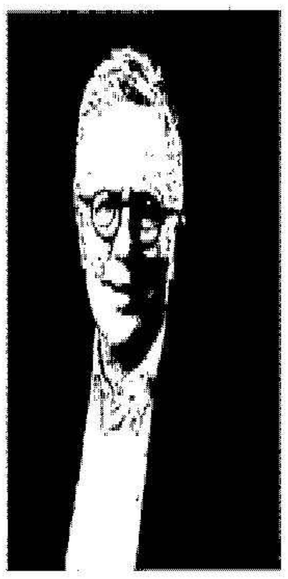
Interna regelverk och policyer som fastställts av Emilshus styrelse den 14 november 2024:

- Styrelsens arbetsordning
- VD-instruktion
- Instruktion revisionsutskott
- Instruktion ersättningsutskott
- Delegationsordning
- Instruktion för hantering av offentliga uppköpserbjudanden
- Finanspolicy
- Utdelningspolicy
- Hållbarhetspolicy
- Policy mot mutor och korruption
- Hantverkarpolicy
- Informations- och kommunikationspolicy
- IT-policy
- Riktlinjer om inköp
- Riktlinjer om värdering
- Riktlinjer för behandling av personuppgifter
- IT- och bild-policy
- Attestinstruktion
- Kris- och kontinuitetsplan
- Ekonomihandbok

Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
› Bolagsstyrningsrapport
Styrelse och ledning
Finansiell information

rJxbYhtS6kq-HklKnFzpyg
ank=20250709-20250711104615

Styrelse



Johan Ericsson

Styrelseordförande sedan september 2018

Född: 1951.

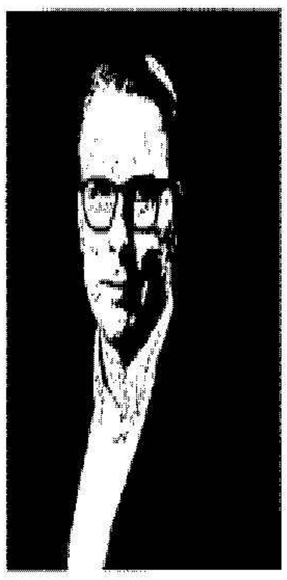
Utbildning: Civilekonomexamen, Handelshögskolan i Stockholm.

Uppdrag utanför koncernen: Styrelseordförande i Prinsessan Estelles Kulturstiftelse, Konstmässan Market AB och Torekov Kulturstiftelse. Styrelseledamot i Brinova Fastigheter AB, Borudan Ett AB, Båstadtennis & Hotell AB och Torekov By AB.

Bakgrund: Tidigare koncernchef för Catella AB, styrelseordförande i Nyfosa AB samt ett flertal andra styrelseuppdrag inom fastighetssektorn.

Innehav av aktier och optioner i Emilshus: 500 000 stamaktier av serie A och 1 605 980 stamaktier av serie B samt 180 000 preferensaktier (genom bolag).

Oberoende: Inte oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen eftersom Johan arbetar som konsult för bolaget. Oberoende i förhållande bolagets större aktieägare.



Jakob Fyrberg

VD sedan april 2019

Född: 1974.

Utbildning: Civilekonomexamen, Högskolan i Gävle.

Uppdrag utanför koncernen: Ägare, styrelseledamot och verkställande direktör i Rerum Fastigheter AB. Delägare och styrelseordförande i Aptare Holding AB. Styrelseordförande i Aptare Förvaltning AB, Bostaden Västra Götaland Intressenter Fastigheter AB och Aptare Entreprenad AB.

Bakgrund: Grundare av Aptare Fastigheter. Tidigare VD för Heimstaden Projektutveckling AB, affärsutvecklingsansvarig på Ikano Bostad och under 15 år senior partner på Catella AB inom fastighetsrådgivning.

Innehav av aktier och optioner i Emilshus: 43 500 stamaktier av serie B (genom bolag). Jakob är delägare och styrelseordförande i Aptare Holding AB som innehar 4 440 000 stamaktier av serie A och 20 480 010 stamaktier av serie B, 30 000 teckningsoptioner avseende stamaktier av serie B.

Oberoende: Inte oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen eller bolagets större aktieägare eftersom Jakob är bolagets verkställande direktör och styrelseordförande i Aptare Holding AB som kontrollerar över 10 % av aktierna och rösterna i bolaget.



Björn Garat

Styrelseledamot sedan februari 2022

Född: 1975.

Utbildning: Internationella ekonomprogrammet vid Linköpings Universitet.

Uppdrag utanför koncernen: Finanschef och vice verkställande direktör för AB Sagax (samt uppdrag i dotterbolag till AB Sagax), styrelseledamot i Volati AB, Vassvik Förvaltning Aktiebolag och Paco Holding AB samt styrelsesuppleant i Manolo Holding AB.

Bakgrund: Partner och chef för Corporate Finance på Remium Nordic AB och finansanalytiker. Finanschef och vice verkställande direktör på AB Sagax sedan 2012.

Innehav av aktier och optioner i Emilshus: Inget. Björn Garat är ledande befattningshavare och aktieägare i AB Sagax som innehar 3 033 550 stamaktier av serie A, 24 765 395 stamaktier av serie B samt 6 233 320 preferensaktier.

Oberoende: Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Inte oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare eftersom Björn Garat är ledande befattningshavare i AB Sagax som kontrollerar över 10 % av aktierna och rösterna i bolaget.



Rutger Källén

Styrelseledamot sedan januari 2023

Född: 1972.

Utbildning: Ekonomistudier, Uppsala universitet.

Uppdrag utanför koncernen: Vice VD och CFO i Hemsö Fastighets AB, styrelseledamot i Fastighets AB Regio.

Bakgrund: Head of Real Estate Finance, Handelsbanken Debt Capital Market, Nordic Head of Real Estate på Credit Agricole och finanschef på Kungsleden Fastighets AB.

Innehav av aktier och optioner i Emilshus: 117 002 stamaktier av serie B.

Oberoende: Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.



Elisabeth Thuresson

Styrelseledamot sedan januari 2019

Född: 1961.

Utbildning: Högre ekonomisk specialkurs, Hvitfeldtska gymnasiet.

Uppdrag utanför koncernen: Delägare och styrelseledamot i Thureda Gruppen AB, Östra Härads Fastighets AB, Käpphästen AB, Vetlanda Valvet AB, et al Invest AB och Papegojtulpanen AB. Styrelseledamot i Friluftsfrämjandet lokalavdelning i Vetlanda och Tillväxtstiftelsen i Jönköpings Län. Styrelsesuppleant i AB Boken Vetlanda.

Bakgrund: Tidigare verksam som revisor. Mångårigt engagemang i T-Emballage AB och Innovexa AB som ekonomi och personalchef, ägare och styrelseledamot.

Innehav av aktier och optioner i Emilshus: Inget. Elisabeth är delägare och styrelseledamot i Thureda Gruppen AB som innehar 412 020 stamaktier av Serie A och 1 854 070 stamaktier av serie B.

Oberoende: Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.



Ulrika Valassi

Styrelseledamot sedan april 2024

Född: 1967.

Utbildning: BBA i Business administration, Uppsala universitet.

Uppdrag utanför koncernen: Styrelseledamot i Ålandsbanken Abp, Sparbanken Sjuhärad, Swedencare, Pamica Group, Insatt Group. Advisor för Wellstreet, Nlam Credits.

Bakgrund: Chefsbefattningar inom SEB, Landshypotek, DBT Capital, Konsultverksamhet inom egen verksamhet Au Management AB. Tidigare styrelseledamot i Hemfosa Fastigheter, Qliro, Intrum Justitia, Hypoteket samt Dreams Securities.

Innehav av aktier och optioner i Emilshus: 1 500 stamaktier av serie B.

Oberoende: Oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.

Uppgifter om aktie- och optionsinnehav per 31 december 2024.

Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
› Styrelse och ledning
Finansiell information

rJxbYhtG6kg-HkIKnFzgyg



Jakob Fyrberg

VD
sedan april 2019

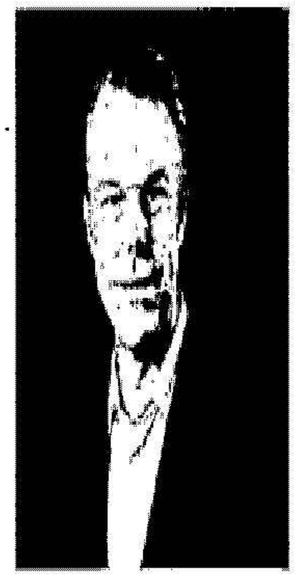
Född: 1974.

Utbildning: Civilekonomexamen, Högskolan i Gävle.

Uppdrag utanför koncernen: Ägare, styrelseledamot och verkställande direktör i Rerum Fastigheter AB. Delägare och styrelseordförande i Aptare Holding AB. Styrelseordförande i Aptare Förvaltning AB, Bostaden Västra Götaland Intressenter Fastigheter AB och Aptare Entreprenad AB.

Bakgrund: Grundare av Aptare Fastigheter. Tidigare VD för Heimstaden Projektutveckling AB, affärsutvecklingsansvarig på Ikano Bostad och under 15 år senior partner på Catella AB inom fastighetsrådgivning.

Innehav av aktier och optioner i Emilshus: 45 500 stamaktier av serie B (genom bolag). Jakob är delägare och styrelseordförande i Aptare Holding AB som innehar 4 440 000 stamaktier av serie A och 20 480 010 stamaktier av serie B. 30 000 teckningsoptioner avseende stamaktier av serie B.



Emil Jansbo

CFO
sedan oktober 2023

Född: 1980.

Utbildning: Civilekonomexamen, Linköpings universitet.

Uppdrag utanför koncernen: -

Bakgrund: CFO för Intea Fastigheter AB (publ), CFO för Randviken Fastigheter AB (publ), Head of Finance på Savills Investment Management, samt avdelningschef inom PwC Corporate Finance.

Innehav av aktier och optioner i Emilshus: 200 000 köpoptioner avseende stamaktier av serie B.



Helen Arvidsson

Ekonomichef
sedan september 2021

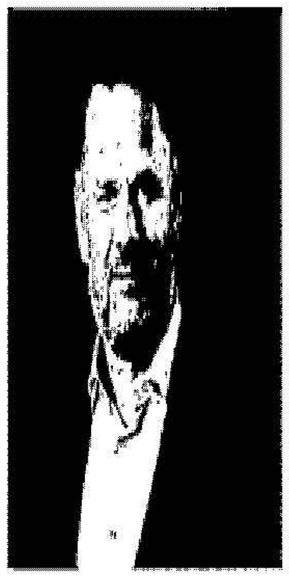
Född: 1976.

Utbildning: Civilekonomexamen, Linnéuniversitetet i Växjö.

Uppdrag utanför koncernen: -

Bakgrund: Vice VD och ansvarig för finans, HR, IT och säljstöd på Abena AB, Group CFO på APP Rockstar Equity AB samt Finans och IT-chef på KF Göta.

Innehav av aktier och optioner i Emilshus: 7 000 stamaktier av serie B samt 12 000 teckningsoptioner avseende stamaktier av serie B.



Pierre Folkesson

Projektchef
sedan juli 2019

Född: 1971.

Utbildning: -

Uppdrag utanför koncernen: Ägare, styrelseledamot och verkställande direktör i Nästagård Fastigheter AB. Ägare och styrelseledamot i Pierre Folkesson Invest AB., Backseda Fastighets AB, Aptare Förvaltning AB, Aptare Holding AB, Aptare Entreprenad AB, Bostaden Västra Götaland Intressenter Fastigheter AB, Byggbo Hus AB och Byggbo i Vetlanda AB. Delägare och styrelsesuppleant i Granbackens Fastighets AB och Fastighets AB Kiosken i Vimmerby.

Bakgrund: Verksam i fastighetsbranschen i över 20 år inom förvaltning och förvärv på Aptare Fastigheter, som VD på Carlfo Fastighets AB i Vetlanda samt på Bostaden AB som projektledare och byggherre för en rad olika projekt.

Innehav av aktier och optioner i Emilshus: 43 500 stamaktier av serie B (genom bolag). Pierre är delägare och styrelseledamot i Aptare Holding AB som innehar 4 440 000 stamaktier av serie A och 20 480 010 stamaktier av serie B. 24 181 teckningsoptioner avseende stamaktier av serie B.



Martin Lindström

Transaktionsansvarig
sedan september 2023

Född: 1980.

Utbildning: Civilingenjör Väg- och Vattenbyggnad, Chalmers Tekniska Högskola. Civilekonom, Göteborgs Universitet.

Uppdrag utanför koncernen: Ägare och styrelseledamot i Martin Lindström Förvaltning AB. Delägare och VD i Loggen Invest AB.

Bakgrund: Arbetat med transaktioner för Emilshus sedan 2019. Regionansvarig projektutvecklare på SHH Bostad. Konsultverksamhet inom projektutveckling och transaktioner. Uppdragsansvarig konstruktör på NCC Teknik.

Innehav av aktier och optioner i Emilshus: 8 000 stamaktier av serie B. Martin är delägare och VD i Loggen Invest AB som innehar 880 000 stamaktier av serie B. 10 000 teckningsoptioner avseende stamaktier av serie B.



Jakob Paljak

Operativ chef
sedan september 2022

Född: 1987.

Utbildning: Civilingenjör inom Samhällsbyggnad från Kungliga Tekniska Högskolan.

Uppdrag utanför koncernen: -

Bakgrund: Operativ chef på Randviken Fastigheter med ansvar för bolagets fastighets och projektutveckling. Dessförinnan Sverigechef för brittiska fastighetsinvesteraren Round Hill Capital samt projekt och fastighetsutvecklare vid Unibail-Rodamco.

Innehav av aktier och optioner i Emilshus: 22 000 stamaktier av serie B.

Uppgifter om aktie- och optionsinnehav per 31 december 2024.

Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
› Styrelse och ledning
Finansiell information

rJvbYhtG8kq-HkfKnFzpyg

ank=20250709.20250711046l6

Finansiell information

Förvaltningsberättelse 47

Finansiella rapporter 50

Noter och redovisningsprinciper

Not 1 Redovisningsprinciper 54
Not 2 Hyresintäkter 56
Not 3 Fastighetskostnader 56
Not 4 Personalkostnader 57
Not 5 Centrala administrationskostnader 57
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter 58
Not 7 Aktuell skatt och uppskjuten skatt 58
Not 8 Förvaltningsfastigheter 59
Not 9 Inventarier 61
Not 10 Andelar i koncernföretag 61
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 63
Not 12 Uppskjuten skatt 63
Not 13 Räntebärande skulder 64
Not 14 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut 64
Not 15 Checkräkningskredit 64
Not 16 Finansiella instrument 64
Not 17 Eget kapital 65
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 65
Not 19 Transaktioner med närstående 65
Not 20 Händelser efter räkenskapsårets utgång 66
Not 21 Finansiella risker 66
Not 22 Likvida medel 67
Not 23 Specifikationer till kassaflödesanalysen 67
Not 24 Styrelsens förslag till vinstdisposition 67

Styrelsens och revisors underskrift 68
Revisionsberättelse 69
Nyckeltal 73
Definitioner 74
Avstämning av nyckeltal 75
Information om årsstämma 77

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och VD för Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) org nr 559164-8752, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2024. Bolaget har sitt säte i Växjö, med adress Storgatan 10, Växjö. Årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar perioden 1 januari 2024 till den 31 december 2024.

Allmänt om Fastighetsbolaget Emilshus AB

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) är ett fastighetsbolag med ursprung i en Vetlandabaserad fastighetskoncern som etablerades 2008. I sin nuvarande struktur bildades Emilshus 2016. Med småländskt kapital skapade ett antal företagare ett fastighetsbolag som med en gedigen kunskap om fastigheter i kombination med ett drivet entreprenörskap ska växa och bli ett ledande fastighetsbolag inom kommersiella lokaler i södra Sverige. Per 31 december 2024 ägde och förvaltade Emilshus 172 kommersiella fastigheter med ett totalt fastighetsvärde om 8 940 miljoner kronor.

Finansiella mål

Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultatet per stamaktie ska öka med minst 15 % per år.

Under 2024 ökade förvaltningsresultatet per stamaktie med 15 %, det vill säga i linje med bolagets mål. Genomsnittlig årlig ökning av förvaltningsresultat per stamaktie under perioden 2020–2024 uppgick till 16 %.

Avkastning på eget kapital

Avkastningen på eget kapital ska under en femårsperiod i genomsnitt uppgå till minst 15 % per år.

Under 2024 uppgick avkastningen på eget kapital till 8 %. Genomsnittlig årlig avkastning på eget kapital under perioden 2020–2024 uppgick till 15 %.

Finansiella riskbegränsningar

Nettobelåningsgrad

Nettobelåningsgraden ska varaktigt inte överstiga 60 %.

Nettobelåningsgraden uppgick vid periodens utgång till 52 %.

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska överstiga 2,0 ggr.

Räntetäckningsgraden uppgick under perioden till 2,4 ggr.

Kommentarer resultatutveckling

Intäkter, fastighetskostnader och driftsöverskott

Intäkterna uppgick till 674 miljoner kronor (593), vilket innebar ökning om 14 %. Tillväxten var huvudsakligen hänförlig till fastighetsförvärv men även hyresjusteringar samt ökade intäkter till följd av genomförda investeringar i befintliga fastigheter.

Fastighetskostnaderna ökade med 7 % till 132 miljoner kronor (123). Ökningen förklaras huvudsakligen av ett större fastighetsbestånd. Fastighetskostnaderna utgjordes av fastighetsskötsel och drift om 91 miljoner kronor (90), reparationer och underhåll om 21 miljoner kronor (14) samt kostnader för fastighetsskatt om 21 miljoner kronor (19).

Driftsöverskottet ökade med 15 % till 542 miljoner kronor (471). Överskottsgraden uppgick till 80 % (79).

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 34 miljoner kronor (32) och utgjordes av kostnader för centrala funktioner såsom personalkostnader samt kostnader för företagsledning och ekonomifunktion. Kostnaderna för central administration som andel av Emilshus intäkter uppgick till 5 % (5).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till –211 miljoner kronor (–205). Förändringen av finansnettot var främst hänförlig till högre genomsnittlig skuldvolym under perioden. Genomsnittlig ränta på de räntebärande skulderna inklusive kostnader för räntesäkring uppgick vid periodens utgång till 4,0 % (4,7). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,4 ggr (2,1).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 27 % till 297 miljoner kronor (233) under perioden.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 124 miljoner kronor (–43). Värdeförändringen förklaras av lägre direktavkastningskrav som påverkade värdet med 42 miljoner kronor, förbättrat driftsöverskott som påverkade värdet med 32 miljoner kronor samt övrigt i form av återlagda skatterabatter kopplade till förvärv om 51 miljoner kronor.

Realiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 3 miljoner kronor (–).

Värdeförändringar finansiella instrument

Orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument hänför sig till derivat för räntesäkring och uppgick till –25 miljoner kronor (–102). Värdeförändringen förklaras av nya derivat som ingåtts under perioden samt lägre marknadsräntor. Därtill uppgick realiserade värdeförändringar på finansiella instrument till –12 miljoner kronor (–10), vilket förklaras av kostnader relaterat till omstrukturering av ränteswappar och återköp av obligationer.

Skatt

Aktuell skattekostnad uppgick till 34 miljoner kronor (42) och uppskjuten skattekostnad uppgick till 65 miljoner kronor (4). Den relativt sett lägre aktuella skattekostnaden i förhållande till förvaltningsresultat jämfört med föregående år förklaras av att bolaget blivit mer effektivt i att utnyttja skattemässiga värdeminskningsavdrag på byggnader och inventarier. Kostnaden för uppskjuten skatt är främst relaterad till temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Årets resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 288 miljoner kronor (33), vilket motsvarar 2,28 kronor per genomsnittligt antal stamaktier före utspädning (–0,09) respektive 2,27 kronor efter utspädning (–0,09).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året präglades av tillväxt och fortsatt utveckling av verksamheten. 44 förvaltningsfastigheter förvärvades för en köpeskilling om totalt 1 469 miljoner kronor. Två avyttringar skedde under året om totalt 44 miljoner kronor. Under året genomförde Emilshus ett antal kapitalmarknadsaktiviteter. I maj genomfördes en riktad nyemission av stamaktier av serie B om 384 miljoner kronor, med stöd av det bemyndigande som erhölls på årsstämman 2024. Under året förtidsinlöstes bolagets obligationer från april respektive september 2022. I samband med återköpet emitterades nya seniora icke säkerställda gröna obligationer till ett belopp om 400 miljoner kronor, före emissionskostnader, med löptid om 3 år.

Fastigheternas marknadsvärde

Emilshus innehav av förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde enligt IAS 40. I anslutning till upprättandet av årsbokslutet

Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information
› Förvaltningsberättelse
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter och redovisningsprinciper
Revisionsberättelse
Nyckeltal och definitioner
Information om årsstämma

rJxbYhtG6kg-HkfKnFzpyg

ank=20250709.20250711104617

har samtliga förvaltningsfastigheter marknadsvärderats och i samband med värderingarna anlitar Emilshus värderingsföretaget Newsec. Fastigheternas marknadsvärde uppgick vid årets utgång till 8 940 miljoner kronor (7 324).

Omvärldsfaktorer

Emilshus har hittills inte noterat någon väsentlig direkt påverkan på bolagets verksamhet till följd av den oroliga omvärldssituationen. En fortsatt hög inflation som mattats av under året påverkade bolaget genom ökade kostnader men även ökade intäkter genom årlig inflationsjustering av merparten av bolagets hyror. Det finns en risk för att eventuella prishöjningar, leveransproblem och en försämrad konjunktur kan komma att påverka bolaget eller bolagets hyresgäster negativt. Utvecklingen av marknadsräntorna med lägre nivåer som följd har haft positiv påverkan på bolagets intjäning under året.

Hållbarhet

Emilshus har högt ställda hållbarhetskrav på verksamheten. Hållbarhetsarbetet grundar sig i den hållbarhetsstrategi som antagits av styrelsen och som utgår från behovet av ett klokt och ansvarsfullt hushållande med begränsade resurser. Emilshus lokala närvaro med engagerade och kompetenta medarbetare ger bolaget goda förutsättningar för ett värdeskapande och hållbart fastighetssägande. I sitt miljöarbete ska Emilshus arbeta aktivt med energieffektiviseringar i sina byggnader och lokaler och använda effektiva systemstöd.

Emilshus arbetar utifrån ett internt ramverk som består av hållbarhetsstrategi, handlingsplaner och policyer. Utifrån dessa ramverk har Emilshus identifierat fyra fokusområden i verksamheten som är särskilt viktiga;

- Fastigheter
- Medarbetare
- Hyresgäster
- Externa samarbetspartners.

Därtill baseras Emilshus hållbarhetsarbete på ett åtagande mot FN:s Global Compact och FN:s globala mål för hållbar utveckling (Agenda 2030).

Uppföljning grönt finansiellt ramverk

I september uppdaterades Emilshus gröna finansiella ramverk som ger bolaget möjlighet att emittera gröna obligationer och andra finansiella instrument för finansiering av fastigheter och fastighetsprojekt. Bolagets gröna ramverk har granskats av ISS. Per 31 december hade Emilshus gröna tillgångar till ett sammanlagt värde om 3 037 miljoner kronor med etablerad grön finansiering om 519 miljoner kronor i befintliga fastigheter. Outnyttjat belopp inom det gröna finansiella ramverket uppgick till 2 518 miljoner kronor.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Emilshus är exponerat för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Med risk avses en osäkerhetsfaktor som kan påverka företagets förmåga att nå uppsatta mål. Riskhantering syftar till att skapa en balansgång mellan önskan om att begränsa risk och samtidigt nå uppsatta mål. Emilshus fastighetsbestånd består av högavkastande kommersiella fastigheter i Småland, Östergötland och Halland.

Arbetet med riskhantering avser en systematisk tillämpning av principer, förfaranden och praxis gällande identifiering, analysering, kontroll och uppföljning av risker inom Emilshus verksamhet. I arbetet med riskhantering ska den bästa tillgängliga informationen användas, och vid behov kompletteras med ytterligare undersökningar. Emilshus arbete avseende riskhantering följer en definierad process, inkluderande följande fem områden: riskidentifiering, riskbedömning, riskåtgärder, självutvärdering och rapportering. Dessa aktiviteter ska utföras minst årligen. Uppföljningar och separata utvärderingar utförs kontinuerligt på olika nivåer i bolaget.

Emilshus risker identifieras och värderas inom fem kategorier.

- Strategiska risker
- Operativa risker
- Finansiella risker
- Hållbarhetsrisker
- Omvärldsrisker

Riskåtgärder vidtas löpande i linje med Emilshus riktlinjer.
Se även Not 21.

Finansiering

Kapitalstruktur

Emilshus kapitalstruktur innebar vid periodens utgång att 42 % (42) av balansomslutningen finansierades med eget kapital, 52 % (52) med räntebärande skulder och 6 % (6) med övriga poster. Emilshus kreditgivare utgörs av fyra nordiska banker där finansieringen består av säkerställda seniora banklån. Obligationslån utgör en kompletterande finansieringskälla.

Eget kapital

Soliditeten uppgick till 42 % (42) och eget kapital uppgick till 3 856 miljoner kronor (3 194) vid periodens utgång. Eget kapital per stamaktie uppgick till 27,99 kronor (25,26) och långsiktigt substansvärde per stamaktie uppgick till 30,60 kronor (27,32).

Räntebärande skulder

Emilshus räntebärande skulder uppgick till 4 717 miljoner kronor (3 984) vid periodens utgång. Efter avdrag för likvida medel om 100 miljoner kronor (212) uppgick nettoskulden till 4 617 miljoner kronor (3 772), vilket innebär en nettobelåningsgrad om 52 % (52). De räntebärande skulderna består av säkerställda lån i bank om 4 308 miljoner kronor (3 408), vilka utgjorde 91 % (86) av de totala räntebärande skulderna. Räntebärande obligationslån uppgick till 396 miljoner kronor (576) och utgjorde 8 % (14) av de räntebärande skulderna. Checkräkningskredit uppgick till 13 miljoner kronor (–). Skuldkvoten beräknad som nettoskuld i förhållande till driftsöverskott med avdrag för centrala administrationskostnader enligt intjäningsförmåga uppgick på balansdagen till 8,2 ggr (8,2).

Likviditet och outnyttjade kreditlöften

Likvida medel uppgick till 100 miljoner kronor (212) jämte outnyttjade checkräkningskrediter om 67 miljoner kronor (80) samt outnyttjade kreditfaciliteter om 21 miljoner kronor (–).

Likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 188 miljoner kronor (292) vid periodens utgång.

Kapitalbindning

Kapitalbindningstiden för Emilshus räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 2,7 år (1,8). Under perioden omförhandlade och förlängde Emilshus löptiderna på banklån. Därtill har banklån med förfall under 2025 refinansierats efter periodens utgång med längre löptid och förbättrade finansieringsvillkor som följd. Därefter föreligger inte några förfall av räntebärande skulder under 2025, bortsett från ordinarie löpande amorteringar.

Genomsnittlig ränta och räntebindning

Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder inklusive derivat uppgick vid periodens utgång till 4,0 % (4,7).

Koncernens genomsnittliga räntebindningstid inklusive derivat uppgick vid periodens slut till 2,3 år (3,1) och andelen av de räntebärande skulderna som hade räntesäkrats genom derivat uppgick till 81 % (77). Vid periodens utgång hade koncernen ingått räntesäkringar om ett totalt nominellt belopp om 4 590 miljoner kronor (3 840), varav 3 520 miljoner kronor (2 770) avsåg aktiva ränteswappar med en genomsnittlig återstående löptid om 2,7 år (3,5), 770 miljoner (770) kronor avsåg framtidsstartade ränteswappar med en genomsnittlig löptid om 2,7 år och 300 miljoner kronor (300) avsåg räntetak (Stibor 3M till 1,0 %) med en återstående löptid om 0,9 år (1,9). Derivaten begränsar framtida ränteförändringars effekt på koncernens resultat.

rJxbYhtG6kg-IIkfKnFzpyg

Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information
› Förvaltningsberättelse
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter och redovisningsprinciper
Revisionsberättelse
Nyckeltal och definitioner
Information om årsstämma

Derivatens verkliga värde uppgick vid periodens utgång till 10 miljoner kronor (35). Derivaten har värderats till verkligt värde och värdeförändringen har redovisats över resultaträkningen.

Väsentliga händelser efter balansdagen

Den 24 januari meddelades att Emilshus förvärvat två fastigheter i Ljungby respektive Marks kommun med en total uthyrningsbar area om 14 859 kvm och en genomsnittlig återstående hyrestid om 13 år. Årligt hyresvärde uppgår till 19 miljoner kronor.

Den 12 februari meddelades att bolaget förvärvat åtta fastigheter i Halmstad med en total uthyrningsbar area om 47 300 kvm och en genomsnittlig återstående hyrestid om 3,5 år. Årligt hyresvärde uppgår till 53 miljoner kronor.

Den 18 februari meddelades att Emilshus emitterat seniora icke säkerställda obligationer med en volym om 400 miljoner kronor, före emissionskostnader. Obligationerna har en löptid om 3,25 år och en rörlig ränta om Stibor 3M+2,5 %. Likviden kommer att användas i enlighet med bolagets gröna ramverk.

I mars beslutades om en riktad nyemission av 9,4 miljoner preferensaktier under förutsättning av efterföljande godkännande vid en extra bolagsstämma som kommer att hållas den 31 mars 2025. Genom emissionen tillförs Emilshus totalt 267 miljoner kronor. Ett antal svenska och internationella professionella investerare, bland annat den befintliga aktieägaren AB Sagax, deltog i Emissionen.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att äga och förvalta aktier i dotterbolag inkluderat att upprätthålla centrala funktioner för dotterbolagens verksamhet. Resultatet före skatt uppgick till –20 miljoner kronor (–11) och soliditeten var 47 % (44).

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande stående medel, avseende räkenskapsåret 2024.

kr	2024 31 dec
Balanserat resultat	-144 626 609
Överkursfond	2 309 459 955
Årets resultat	-19 808 058
Summa	**2 145 025 288**
Utdelning till preferensaktieägare	41 257 250
Balanseras i ny räkning	2 103 768 038
Summa	**2 145 025 288**

Aktien och aktieägarna

Per 31 december 2024 finns det 134 782 892 aktier och 238 533 902 röster i Emilshus fördelade enligt följande:

- Stamaktier av serie A: 11 527 890 aktier och 115 278 900 röster.
- Stamaktier av serie B: 102 626 377 aktier och 102 626 377 röster.
- Preferensaktier: 20 628 625 aktier och 20 628 625 röster.

Styrelsen har den 5 mars 2025 beslutat om nyemission av högst 9 371 375 preferensaktier, under förutsättning av godkännande från extra bolagsstämma som äger rum den 31 mars 2025. För det fall den extra bolagsstämman beslutar att godkänna nyemissionen kommer det totala antalet preferensaktier per dagen för årsstämman att uppgå till högst 30 000 000.

Emilshus stamaktier av serie B och Emilshus preferensaktier är noterade på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. De största aktieägarna, mätt i andel av röster, var vid utgången av året Aptare Holding AB, 27,2 % röster, AB Sagax, 25,7 % röster, och NP3 Fastigheter AB (publ), 10,3 % röster.

Styrelsens yttrande angående vinstdisposition

Styrelsen för Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ), org.nr 559164-8752, har föreslagit att årsstämman beslutar om vinstutdelning för preferensaktier med 0,50 kronor per aktie och kvartal, dock högst två (2) kronor per preferensaktie för tiden intill nästa årsstämma. Av till årsstämmans förfogande stående medel föreslås att 41 257 250 kronor utdelas till innehavare av preferensaktier och, under förutsättning att extra bolagsstämman beslutar om nyemissionen, att ytterligare 18 742 750 kronor utdelas till innehavare av preferensaktier, innebärandes en utdelning om totalt 60 000 000 kronor, och att återstoden balanseras i ny räkning. Ordinarie avstämningsdagar för de kvartalsvisa utbetalningarna bestäms i enlighet med bolagsordningen. Styrelsens förslag är att utdelning sker vid följande avstämningsdagar:

- 30 juni 2025 (0,50 kronor)
- 30 september 2025 (0,50 kronor)
- 30 december 2025 (0,50 kronor)
- 31 mars 2026 (0,50 kronor)

Beslutar årsstämman i enlighet med förslaget beräknas respektive utbetalning ske genom Euroclear Sweden AB:s försorg tredje bankdagen efter respektive avstämningsdag. Styrelsen föreslår årsstämman att ingen utdelning lämnas avseende stamaktier av serie A eller B.

Styrelsen har granskat bolagets ekonomiska situation och konstaterar, efter närmare överväganden, att en vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till försiktighetsprincipen i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen.

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort för verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat bolagets och koncernens soliditet, budgeterad utveckling, investeringsplaner samt konjunkturläget.

Den föreslagna vinstutdelningen, med antagande om att extra bolagsstämman beslutar om nyemissionen, utgör cirka 1,17 % av moderbolagets egna kapital och cirka 0,66 % av koncernens egna kapital. Efter vinstutdelningen har bolaget och koncernen fortfarande en god soliditet, vilket enligt styrelsens bedömning motsvarar de krav som för närvarande kan uppställas för fastighetsbranschen. Bolaget och koncernen bedöms efter vinstutdelningen ha en tillfredsställande likviditet och ett konsolideringsbehov som kan anses tillgodosett.

Styrelsens bedömning är att vinstutdelningen inte påverkar bolagets möjligheter att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt. Bolaget och koncernen har dessutom god tillgång till likviditetsreserver i form av både korta och långfristiga krediter. Inte heller antas den föreslagna vinstutdelningen påverka bolagets förmåga att göra eventuellt nödvändiga investeringar.

Vid en samlad bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska förhållanden anser styrelsen att ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna vinstutdelningen inte framstår som försvarlig.

Styrelsens förslag till bemyndigande

Styrelsen föreslår vidare att samtliga nya preferensaktier som kan komma att emitteras med stöd av stämmans bemyndigande att besluta om nyemission ska medföra rätt till utdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att nyemissionen har registrerats vid Bolagsverket och aktierna har införts i aktieboken hos Euroclear Sweden AB. Detta innebär att rätt till första utdelning om 0,50 kronor föreligger vid den första avstämningsdag enligt ovan som infaller efter införande i aktieboken.

Vid ett maximalt utnyttjande av bemyndigandet för styrelsen att besluta om nyemission kommer en utdelning för tillkommande aktier om maximalt 28 830 852 kronor att delas ut, under antagande om att extra bolagsstämma den 31 mars 2025 beslutar om nyemission av 9 371 375 preferensaktier, innebärandes att det totala antalet aktier i Bolaget per dagen för årsstämman kommer uppgå till 144 154 267.

rJxbYhtG6kp-HkfKnFzpyg

Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information
› Förvaltningsberättelse
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter och redovisningsprinciper
Revisionsberättelse
Nyckeltal och definitioner
Information om årsstämma

anl=20250709-20250711104618

Koncernens rapport över totalresultatet

mkr	Not	Jan–dec 2024	Jan–dec 2023
Hyresintäkter	2	674	588
Övriga intäkter		–	5
Intäkter		**674**	**593**
Fastighetskostnader	3	-132	-123
Driftsöverskott		**542**	**471**
Central administration	4, 5	-34	-32
Finansnetto	6	-211	-205
Förvaltningsresultat		**297**	**233**
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	8	3	–
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	8	124	-43
Realiserade värdeförändringar finansiella instrument		-12	-10
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	16	-25	-102
Resultat före skatt		**387**	**79**
Aktuell skatt	7	-34	-42
Uppskjuten skatt	7	-65	-4
Årets resultat		**288**	**33**
Övrigt totalresultat		–	–
Årets totalresultat		**288**	**33**
Årets resultat och totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		288	33
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–
Resultat per stamaktie före utspädning, kr		**2,28**	**-0,09**
Resultat per stamaktie efter utspädning, kr		**2,27**	**-0,09**
Genomsnittligt antal stamaktier		108 250 971	93 779 549
Antal stamaktier vid periodens utgång		114 154 267	100 281 607
Genomsnittligt antal preferensaktier		20 628 625	20 628 625
Antal preferensaktier vid periodens utgång		20 628 625	20 628 625

Koncernens rapport över finansiell ställning

mkr	Not	31 dec 2024	31 dec 2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8	8 940	7 324
Övriga anläggningstillgångar	9	1	1
Derivat	16	10	35
Summa anläggningstillgångar		**8 951**	**7 360**
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar		6	6
Skattefordran		17	–
Övriga fordringar		0	20
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	19	24
Likvida medel	22	100	212
Summa omsättningstillgångar		**143**	**262**
SUMMA TILLGÅNGAR		**9 094**	**7 621**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Aktiekapital		270	242
Övrigt tillskjutet kapital		2 310	1 922
Balanserat resultat inkl. årets resultat		1 277	1 030
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**3 856**	**3 194**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	3 643	3 306
Obligationslån		396	576
Uppskjuten skatteskuld		307	241
Övriga skulder		1	1
Summa långfristiga skulder		**4 347**	**4 125**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	665	101
Checkräkningskredit	13, 15	13	–
Leverantörsskulder		14	14
Skatteskulder		0	15
Övriga skulder		34	34
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	165	139
Summa kortfristiga skulder		**892**	**303**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**9 094**	**7 621**

Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information
Förvaltningsberättelse
› Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter och redovisningsprinciper
Revisionsberättelse
Nyckeltal och definitioner
Information om årsstämma

rJxbYhtG6kg-HkfKnFzpyg

Koncernens rapport i sammandrag över förändring av eget kapital

mkr	Antal stamaktier	Antal preferens-aktier	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat[1]	Totalt eget kapital[1]
Eget kapital 2023-01-01	92 874 199	20 628 625	227	1 742	1 038	3 007
Nyemission stamaktier	7 407 408	-	15	185	-	200
Nyemission av teckningsoptioner	-	-	-	0	-	0
Kostnader nyemissioner	-	-	-	-6	-	-6
Utdelning preferensaktier	-	-	-	-	-41	-41
Årets resultat 2023	-	-	-	-	33	33
Eget kapital 2023-12-31	100 281 607	20 628 625	242	1 922	1 030	3 194
Eget kapital 2024-01-01	100 281 607	20 628 625	242	1 922	1 030	3 194
Nyemission stamaktier	13 872 660	-	28	399	-	426
Kostnader nyemissioner	-	-	-	-11	-	-11
Utdelning på preferensaktier	-	-	-	-	-41	-41
Årets resultat 2024	-	-	-	-	288	288
Eget kapital 2024-12-31	114 154 267	20 628 625	270	2 309	1 276	3 856

1) Totalt eget kapital, Periodens resultat och Periodens Totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Koncernens rapport över kassaflödet

mkr	Not	Jan–dec 2024	Jan–dec 2023
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		297	233
Betald skatt		-34	-42
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet		7	4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**270**	**196**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		7	0
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		53	26
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**329**	**222**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	8	-1 469	-199
Investeringar i förvaltningsfastigheter	8	-63	-55
Förvärv av inventarier		-0	-0
Avyttring av förvaltningsfastigheter	8	44	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 489**	**-255**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna banklån	13, 23	965	390
Nyemission av stamaktier		416	195
Utdelning på preferensaktier		-41	-41
Amortering på banklån	13, 23	-94	-379
Amortering på obligationslån	13, 23	-581	-69
Amortering på övriga lån	13, 23	-	-65
Upptagna obligationslån	13, 23	396	-
Realiserade värdeförändringar finansiella instrument	16	-12	-10
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 048**	**21**
Periodens kassaflöde		**-112**	**-12**
Likvida medel vid periodens början		212	224
Likvida medel vid periodens slut		**100**	**212**

Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information
Förvaltningsberättelse
› Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter och redovisningsprinciper
Revisionsberättelse
Nyckeltal och definitioner
Information om årsstämma

cJxbYhtG6Xg-HkIKnFzpyg

ank=20250709.20250711046419

Moderbolagets resultaträkning

mkr	Not	Jan–dec 2024	Jan–dec 2023
Intäkter			
Nettoomsättning		23	21
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4, 5	-64	-53
Rörelseresultat		**-41**	**-32**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	183	174
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-200	-193
Resultat efter finansiella poster		**-58**	**-51**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		39	39
Resultat före skatt		**-20**	**-11**
Aktuell skatt	7	-	-
Uppskjuten skatt	7	0	1
Årets resultat		**-20**	**-11**

Totalresultat för moderbolaget

mkr	Not	Jan–dec 2024	Jan–dec 2023
Årets resultat enligt resultaträkningen		**-20**	**-11**
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		**-20**	**-11**

Moderbolagets balansräkning

mkr	Not	31 dec 2024	31 dec 2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	9	1	1
Derivat		1	1
Andelar i koncernföretag	10	479	474
Uppskjuten skattefordran		3	3
Summa anläggningstillgångar		**484**	**479**
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		4 629	4 013
Övriga fordringar		6	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3	11
Kassa och bank		27	186
Summa omsättningstillgångar		**4 664**	**4 214**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 149**	**4 693**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		270	242
Fritt eget kapital			
Överkursfond		2 309	1 922
Balanserad vinst eller förlust		-145	-93
Årets resultat		-20	-11
Summa eget kapital		**2 415**	**2 060**
Långfristiga skulder			
Obligationslån		396	576
Skulder till kreditinstitut	13, 15	1 614	1 961
Summa långfristiga skulder		**2 010**	**2 537**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	665	54
Checkräkningskredit	15	13	-
Övriga skulder		25	24
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	21	19
Summa kortfristiga skulder		**724**	**96**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 149**	**4 693**

Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information
Förvaltningsberättelse
Finansiella rapporter koncernen
› Finansiella rapporter moderbolaget
Noter och redovisningsprinciper
Revisionsberättelse
Nyckeltal och definitioner
Information om årsstämma

Moderbolagets rapport över förändring av eget kapital

mkr	Antal stamaktier	Antal preferens-aktier	Aktie-kapital	Över-kursfond	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt eget kapital[1]
Eget kapital 2023-01-01	**92 874 199**	**20 628 625**	**227**	**1 743**	**-51**	**1 918**
Nyemission stamaktier	7 407 408	-	15	185	-	200
Nyemission preferensaktier						
Nyemission teckningsoptioner	-	-	-	0	-	0
Kostnader nyemissioner	-	-	-	-6	-	-6
Utdelning preferensaktier	-	-	-	-	-41	-41
Årets resultat och totalresultat 2023	-	-	-	-	-11	-11
Övriga förändringar av eget kapital	-	-	-	-0	-	-0
Eget kapital 2023-12-31	**100 281 607**	**20 628 625**	**242**	**1 922**	**-104**	**2 060**
Eget kapital 2024-01-01	**100 281 607**	**20 628 625**	**242**	**1 922**	**-104**	**2 060**
Nyemission stamaktier	13 872 660	-	28	399	-	426
Nyemission teckningsoptioner	-	-	-	-	-	-
Kostnader nyemission	-	-	-	-11	-	-11
Utdelning på preferensaktier	-	-	-	-	-41	-41
Årets resultat och totalresultat 2024	-	-	-	-	-20	-20
Eget kapital 2024-12-31	**114 154 267**	**20 628 625**	**270**	**2 309**	**-165**	**2 415**

Moderbolagets rapport över kassaflödet

mkr	Not	Jan–dec 2024	Jan–dec 2023
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-58	-51
Betald inkomstskatt		-	-0
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet		9	7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-49	-44
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Ökning(–)/Minskning(+) av rörelsefordringar		5	3
Ökning(–)/Minskning(+) av rörelseskulder		44	42
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-616	112
Finansieringsverksamheten			
Upptagna banklån		300	310
Nyemission av stamkapital		416	195
Utdelning på preferensaktier		-41	-41
Amortering på banklån		-34	-331
Amortering på obligationslån		-581	-69
Amortering på övriga lån		-	-65
Upptagna obligationslån		396	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		456	2
Periodens kassaflöde		-160	114
Likvida medel vid periodens början		186	72
Likvida medel vid periodens slut		27	186

Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information
Förvaltningsberättelse
Finansiella rapporter koncernen
› Finansiella rapporter moderbolaget
Noter och redovisningsprinciper
Revisionsberättelse
Nyckeltal och definitioner
Information om årsstämma

rJxbYktG5kq-HkfKnFzpyg

ank=20250709-20250711104620

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmän information
Fastighetsbolaget Emilshus AB, org.nr. 559164-8752, är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Växjö. Verksamheten beskrivs i förvaltningsberättelsen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna och kommer att föreläggas på årsstämman den 29 april 2025 för fastställande. Bolagets aktie är sedan den 13 juni 2022 noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.

Grunder för redovisningen
Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar Fastighetsbolaget Emilshus AB med dotterbolag och avser bolagets femte verksamhetsår 2024-01-01–2024-12-31.

Koncernredovisningen för Fastighetsbolaget Emilshus AB har upprättats enligt de av EU antagna IFRS redovisningsstandarder och tolkningarna av dessa (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner".

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges under avsnittet "moderbolagets redovisningsprinciper" Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. De avvikelser som förekommer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen samt gällande skatteregler.

Valuta
Moderbolagets funktionella valuta och koncernens rapporteringsvaluta är svenska kronor.

Bedömningar och uppskattningar
Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter samt intäkts- och kostnadsposter. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppstår.

Värdering av fastigheter
Redovisningen är särskilt känslig vad gäller bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter. Dessa redovisas till verkligt värde som baseras på en av styrelsen fastställd marknadsbedömning. Företagsledningen har gjort antaganden avseende kalkylränta och direktavkastningskrav vilka baseras på erfarenhetsmässiga antaganden för jämförbara fastigheter och lägen. Bedömningar avseende drifts- underhålls- och administrationskostnader baseras på faktiska kostnader samt antaganden för jämförbara fastigheter. Emilshus har valt att redovisa innehavet av förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt IAS 40. Emilshus inhämtar externa värderingsutlåtanden för att fastställa fastigheternas marknadsvärde. Värderingarna upprättas av Newsec och uppdateras kvartalsvis. Se även not 8 där mer information framgår.

Klassificeringar
Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas regleras mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder förväntas regleras inom tolv månader från balansdagen. Långfristiga skulder utgörs i väsentligt av belopp som Emilshus per rapportperiodens slut har rätt att välja att betala längre bort än tolv månader efter rapportperiodens slut. Har Emilshus inte en sådan rätt per rapportperiodens slut – eller innehas skuld för handel eller förväntas skuld regleras inom den normala verksamhetscykeln – redovisas skuldbeloppet som kortfristig skuld.

Tillgångsförvärv och rörelseförvärv
Förvärv klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3.

Klassificeringen görs individuellt vid varje enskilt förvärv primärt genom ett test, concentration test. Testet innebär att om väsentligen hela det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas, kan hänföras till en tillgång eller en grupp av liknande tillgångar utgör förvärvet ett tillgångs förvärv. Om testet inte är uppfyllt görs bedömningen utifrån vad som förvärvats utöver fastigheten bland annat organisation och processer som krävs för att driva verksamheten.

Segmentsrapportering
Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den Högste Verkställande Beslutsfattaren. Den Högste Verkställande Beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I koncernen har denna funktion identifierats som ledningsgruppen.

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Emilshus delar inte upp verksamheten i olika segment utan ser hela koncernens verksamhet som ett segment, vilket återspeglas i företagets interna organisation och rapportering.

Intäkter
Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i den period hyran avser. Samtliga hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal och erhållna intäkter utgörs av leasingintäkter vilka benämns hyresintäkter. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utdebiterad fastighetsskatt och värmekostnader med mera. Förskottshyror redovisas som förskottbetalda hyresintäkter. Hyresrabatter periodiseras över hyresavtalets löptid. Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas normalt på frånträdesdagen om inte kontroll har övergått vid ett tidigare tillfälle. Resultat från försäljning av fastighet redovisas som realiserad värdeförändring och motsvarar skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader och senast redovisat värde, med tillägg för gjorda investeringar efter senaste värderingstidpunkt.

Fastighetskostnader
Fastighetskostnader avser direkta och indirekta kostnader för att förvalta en fastighet. Kostnaderna omfattar kostnader för drift, löpande underhåll av fastigheterna samt fastighetsskatt.

Central administration
Kostnaderna för central administration består av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt bolagskostnader avseende dotterbolagen. Moderbolagets kostnader avseende central administration omfattar bland andra koncernledning, IT, HR, ekonomi, revisionsarvoden mm.

Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information
Förvaltningsberättelse
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
› Noter och redovisningsprinciper
Revisionsberättelse
Nyckeltal och definitioner
Information om årsstämma

Finansiella kostnader
Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som är hänförliga till upptagandet av lån. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som finansiell kostnad utan aktiveras som utgifter direkt hänförliga till förvärvet av förvaltningsfasigheten. Finansiella kostnader inkluderar även räntekostnader för ränte-derivatavtal. Betalningsströmmar från dessa resultat förs i den period de avser.

Skatter
Koncernens samtliga förvärv är tillgångsförvärv och ingen uppskjuten skatt redovisas vid anskaffningstidpunkten utan uppskjuten skatt redovisas på skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde avseende förändringar uppkomna efter förvärvstidpunkten. Koncernen tillämpar en skattesats om 20,6 %.

Förvaltningsfastigheter
Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter i enlighet med IAS 40. Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för användning i det egna företagets verksamhet. Samtliga av Emilshus fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark- och markanläggningar, pågående ny-till- eller ombyggnation samt fastighetsinventarier. Förvaltningsfastigheterna redovisas initialt till anskaffningsvärde och därefter till verkligt värde. Inga avskrivningar sker därför i koncernen avseende fastigheter. För att fastställa det verkliga värdet vid bokslutstillfället görs externa marknadsvärderingar av förvaltningsfastigheterna. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas över resultaträkningen. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på tillförlitligt sätt. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Finansiella instrument
Generella principer
Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar tillgångarna likvida medel, hyres- och kundfordringar samt leverantörsskulder, övriga kortfristiga skulder och skulder till kreditinstitut och andra låneskulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten klassificeras.

Klassificering och värdering
Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument som finns i koncernen om inte annat anges nedan. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen bland annat utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället. Om inte annat anges nedan så redovisas finansiella instrumenten efter det första redovisningstillfället enligt effektivräntemetoden. Koncernen innehar finansiella instrument i följande kategorier och indelade efter klassificerings kategori:

Finansiella instrument värderade till verkligt värde
Räntederivat
Verkligt värde för ränteswappar baseras på en diskonteringsränta av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan på balansdagen. Ränteswapparna hänför sig till nivå 2 i värderingshierakin.

Finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde
Hyresfordringar
Kundfordringar och hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Vid behov görs avsättning till en reserv för förväntade kreditförluster.

Andra långfristiga fordringar och Övriga fordringar
Fordringar upptas till det lägsta av nominellt värde och det belopp varmed de beräknas inflyta. Om förväntad regleringstidpunkt överstiger ett år klassificeras fordringarna som andra långfristiga fordringar. Om förväntar regleringstidpunkt understiger ett år klassificeras fordringarna som övriga fordringar.

Likvida medel
Redovisas till nominellt belopp per bokslutsdagen. I posten ingår kassa och bank. Redovisade medel finns innestående hos svenska banker med hög kreditrating varför riskreserv bedöms vara oväsentlig.

Leverantörsskulder
Redovisas till nominellt belopp. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits.

Skulder till kreditinstitut
Upptagna lånebelopp redovisas till erhållet belopp efter avdrag för eventuella transaktionskostnader. Redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Om låneavtal eller andra avtal avseende låneskulder förfaller inom ett år klassificeras de som kortfristiga skulder. Efter första redovisningstillfället redovisas beloppen enligt effektivräntemetoden.

Nedskrivning av finansiella tillgångar
Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar. Enligt IFRS 9 skall finansiella tillgångar omfattas av en nedskrivning av förväntade kreditförluster. Nedskrivning är framåtblickande och så snart en kreditrisk föreligger görs en förlustreservering. Reservering görs normalt med beaktning av de kommande 12 månadernas nuvärdesberäknade underskott för erhållna kassaflöden alternativt för den förväntade återstående löptiden. Koncernen tillämpar den förenklade modellen på koncernens kundfordringar vilket innebär att bedömning görs utifrån historiska kundförluster samt bedömning av framtida möjlighet att erhålla ersättning. Till de kriterier som koncernen använder för att fastställa om det föreligger objektiva bevis för nedskrivningsbehov hör betydande finansiella svårigheter hos emittenten eller gäldenären, ett avtalsbrott, såsom uteblivna eller försenade betalningar av räntor eller kapitalbelopp eller att det är sannolikt att låntagaren kommer att gå i konkurs eller annan finansiell rekonstruktion. Nedskrivning av finansiella tillgångar redovisas i koncernens resultat. Om nedskrivningsbehovet minskar i en efterföljande period och minskningen objektivt kan hänföras till en händelse som inträffade efter att nedskrivningen redovisades återförs den tidigare redovisade nedskrivningen i koncernens resultat.

Ändrade redovisningsprinciper
Det bedöms inte finnas några ändringar 2024 som kommer att innebära någon väsentlig påverkan på Emilshus resultat och ställning.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas
IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements med tillämpning från januari 2027 förändrar främst tre nyckelområden: strukturen på resultaträkningen, införandet av upplysningar om resultatmått som rapporteras utanför företagets finansiella rapporter "management-defines performance measures" (MPM) samt förbättrad aggregering och disaggregering av information i de primära rapporterna och noterna. Resultaträkningen kommer att

rJxbYhtG5kg-HkdKnFzpyg

Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information
Förvaltningsberättelse
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
› Noter och redovisningsprinciper
Revisionsberättelse
Nyckeltal och definitioner
Information om årsstämma

ank=20250709.20250711104621

delas in i tre kategorier: rörelse, investering och finansiering. Den fulla analysen av effekterna av IFRS 18 är ännu inte avslutad.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter enligt årsredovisningslagen och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter, om inte annat anges.

Klassificering och uppställning

Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman. Skillnader mot koncernens rapporter i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av eget kapital.

Koncernföretag

Andelar i koncernbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden minskat med eventuell nedskrivning. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i koncernföretag.

Finansiella tillgångar och skulder

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderbolaget, utan moderbolaget tillämpar reglerna i enlighet med RFR 2. Detta innebär att moderbolaget redovisar finansiella instrument med utgångspunkt i anskaffningsvärdet i enlighet med reglerna i ÅRL.

Koncernbidrag

Såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i enlighet med alternativregeln.

Not 2 Hyresintäkter

mkr	2024	2023
KONCERNEN		
Hyresintäkter per intäktsslag		
Hyresintäkter	661	572
Övriga ersättningar från hyresgäster	14	16
Totalt	**674**	**588**
Intäkter per fastighetskategori		
Lätt industri	325	291
Industriservice/proffshandel	114	83
Detalj-/externhandel	152	145
Övrigt	84	70
Totalt	**674**	**588**
Intäkter per förvaltningsområde		
Halmstad	24	12
Jönköping	120	88
Kalmar	46	42
Linköping	68	43
Vetlanda	102	98
Värnamo	133	125
Växjö	181	180
Totalt	**674**	**588**

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Hyrorna för kontrakten betalas i förskott månadsvis och kvartalsvis. Del av hyreskontrakten har indexklausuler kopplade till bashyran som jämförs med konsumentprisindex och justeras den första varje räkenskapsår.

Kontraktsförfallostrukturen avseende koncernens bestånd framgår av nedanstående tabell. Den vanligaste löptiden på ett nytecknat kontrakt är 3 år och i samband med fastighetsförvärv 10 år. Löpande avtal har i tabellen redovisats med 12 månaders hyresintäkt.

Nedan framgår årshyra utifrån hyreskontraktens förfallostruktur respektive kontraktsvärde utifrån hyreskontraktens löptider.

Förfallostruktur hyresavtal

Förfalloår	Antal hyresavtal	Årshyra, mkr	Andel, %	Yta, tkvm	Andel, %
2025	363	106	14	115	13
2026	163	166	22	188	21
2027	106	89	12	83	9
2028	51	52	7	55	6
2029	27	73	10	85	10
≥2030	77	262	35	353	40
Totalt	**787**	**747**	**100**	**879**	**100**

Hyreskontrakt och löptider

Förfalloår	Kontraktsvärde, mkr	Andel av Total, %
2025	143	4
2026	271	7
2027	236	6
2028	180	5
2029	327	9
2030	308	8
2031	316	8
2032	229	6
≥2033	1731	46
Totalt	**3 740**	**100**

Not 3 Fastighetskostnader

mkr	2024	2023
KONCERNEN		
Driftskostnader	91	90
Underhållskostnader	21	14
Fastighetsskatt	21	19
Totalt	**132**	**123**

Fastighetsadministration är inkluderad i driftskostnader.

Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information
Förvaltningsberättelse
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
› Noter och redovisningsprinciper
Revisionsberättelse
Nyckeltal och definitioner
Information om årsstämma

Not 4 Personalkostnader

mkr	2024	2023
KONCERNEN OCH MODERBOLAGET		
Medelantalet anställda	24	21
Varav män, %	62	48
Varav kvinnor, %	38	52
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Löner, arvode och förmåner		
Styrelsearvode enligt specifikation	1	1
Totalt	1	1
VD		
Grundlön	3	2
Rörlig ersättning	1	1
Förmåner	0	0
Övriga ledande befattningshavare		
Grundlön	7	7
Rörlig ersättning	1	-
Förmåner	1	1
Övriga anställda	9	8
Totalt	21	19
Pensionskostnader		
VD	1	0
Övriga ledande befattningshavare	2	2
Övriga anställda	1	1
Totalt	4	3
Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt		
VD	1	1
Övriga ledande befattningshavare	3	3
Övriga anställda	3	3
Totalt	8	7

Styrelsearvoden

	Arvode styrelseledamot		Arvode utskottsarbete	
	2024	2023	2024	2023
Johan Ericsson	0,30	0,26	0,02	0,01
Björn Garat	0,15	0,13	0,04	0,03
Liselotte Hjorth	-	0,13	-	-
Rutger Källén	0,15	0,13	0,04	0,03
Elisabeth Thuresson	0,15	0,13	0,02	0,01
Ulrika Valassi	0,09	-	0,04	-
Totalt	**0,81**	**0,78**	**0,15**	**0,08**

Könsfördelning i styrelse och företagsledning

Vid utgången av 2024 bestod styrelsen i moderbolaget av sex personer (5) varav två kvinnor (1). Under 2024 har bolagets ledningsgrupp bestått av sex personer (6). I ledningsgruppen är fem män (5) och en kvinna (1). Ledningsgruppen utgör koncernens ledande befattningshavare.

Ersättningsprinciper till ledande befattningshavare

För 2024 bestod ersättningen till VD och övriga ledande befattningshavare av fast lön, övriga förmåner, pension samt rörlig lön.

Pensionsåldern är 65 år. Uppsägningstiden för VD är 12 månader vid uppsägning från bolagets sida samt 6 månader vid uppsägning av VD. Ingen uppgörelse om avgångsvederlag finns med VD.

Övriga ledande befattningshavare har en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader.

Pensioner

VD har en premiebaserad pensionslösning. Övriga anställda har en pensionslösning som följer ITP1 eller ITP2 i Alecta och som är beroende av lön och ålder. ITP1 är en avgiftsbestämd plan och ITP2 är en förmånsbestämd plan. Då det inte är möjligt att redovisa bolagets ekonomiska ansvar för ITP2-planer så redovisas även ITP2 som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid.

Not 5 Centrala administrationskostnader

mkr	2024	2023
KONCERNEN		
Administrationskostnader	4	2
Personalkostnader	31	29
	34	**32**
MODERBOLAGET		
Administrationskostnader	30	24
Personalkostnader	34	29
Totalt	**64**	**53**

I centrala administrationskostnader ingår kostnader för koncernledning, HR, IT och inkluderar arvoden för revision och övrigt.

mkr	2024	2023
Ersättningar till revisorer		
Revisionsuppdrag	2	2
Övriga lagstadgade uppdrag	0	0
Skatterådgivning	0	0
Totalt	**2**	**2**

Med revisionsuppdrag avses arvode för den lagstadgade revisionen, dvs sådant arbete som varit nödvändigt för att kunna avge revisionsberättelse.

Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information
Förvaltningsberättelse
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
› Noter och redovisningsprinciper
Revisionsberättelse
Nyckeltal och definitioner
Information om årsstämma

ank=20250709-20250711104622

rJxbYhtlGökg-HklKnFzpyg

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

mkr	2024	2023
KONCERNEN		
Finansiella intäkter	10	2
Finansiella kostnader	-223	-209
Avgår aktiverade räntekostnader	2	2
Finansnetto	**-211**	**-205**
MODERBOLAGET		
Finansiella intäkter	183	174
Finansiella kostnader	-200	-193
Avgår aktiverade räntekostnader	-	-
Finansnetto	**-18**	**-19**

I samband med investeringar i form av tillbyggnader och liknande aktiverar Emilshus räntekostnader och låneutgifter utifrån genomsnittlig nedlagd kostnad och projektets genomförandetid. Räntenivån utgörs av Emilshus genomsnittliga räntenivå för året.

Not 7 Aktuell skatt och uppskjuten skatt

mkr	2024 %	2024 mkr	2023 %	2023 mkr
KONCERNEN				
Aktuell skatt				
Aktuell skatt för året		-34		-42
Totalt		**-34**		**-42**
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheter		-71		-25
Uppskjuten skatt hänförlig till finansiella instrument		5		21
Uppskjuten skatt hänförlig till outnyttjade underskottsavdrag mm		1		-0
Totalt		**-65**		**-4**
Total redovisad skattekostnad i koncernen		**-99**		**-46**
Avstämning av effektiv skatt				
Redovisat resultat före skatt		**387**		**79**
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-20,6	-80	-20,6	-16
Skatteeffekt av övriga ej avdragsgilla kostnader	-0,2	-1	0,6	-1
Skatteeffekt av ej avdragsgillt räntenetto	-3,7	-14	-23,1	-18
Skatteeffekt av utnyttjande av carry forward ränteavdrag	0,1	0	0,3	0
Skatteeffekt av skatt hänförligt till föregående år	0,2	1	-0,3	0
Skatteeffekt för ej bokförda kostnader	0,0	0	1,5	1
Skatteeffekt av begränsningsregler för temporära skillnader	-0,3	-1	-15,2	-12
Skatteeffekt av justeringar uppskjuten skatt ingående balans	-1,5	-6	0,0	0
Övrigt	0,4	2	-0,1	0
Redovisad effektiv skatt	**-25,6**	**-99**	**-58,2**	**-46**

mkr	2024 %	2024 mkr	2023 %	2023 mkr
MODERBOLAGET				
Aktuell skatt				
Aktuell skatt för året		-		-
Totalt		**-**		**-**
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt hänförlig till underskott mm		0		1
Totalt		**0**		**1**
Total redovisad skattekostnad i moderbolaget		**0**		**1**
Avstämning av effektiv skatt				
Redovisat resultat före skatt		**-20**		**-11**
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-20,6	4	-20,6	2
Skatteeffekt av övriga ej avdragsgilla kostnader	-15,6	-3	-2,6	-0
Skatteeffekt återföring av ränteavdrag	0,0	0	-8,9	-1
Skatteeffekt av överföring av negativt räntenetto till/från koncernföretag	-5,0	-1	-22,8	-3
Skatteeffekt av ej bokförda kostnader	0,0	0	11,3	1
Skatteeffekt för underskottsavdrag	0,0	0	2,5	0
Övrigt	0,0	0	4,3	1
Redovisad effektiv skatt	**0,0**	**0**	**4,4**	**1**

Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information
Förvaltningsberättelse
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
› Noter och redovisningsprinciper
Revisionsberättelse
Nyckeltal och definitioner
Information om årsstämma

eJxbVhtSBkg-HkfKnFzpyg

Not 8 Förvaltningsfastigheter

mkr	2024	2023
KONCERNEN		
Ingående värde	7 324	7 111
Förvärv av fastigheter	1 469	199
Investeringar i befintliga fastigheter	63	56
Försäljningar[1])	-40	-
Värdeförändring	124	-43
Redovisat värde vid periodens slut	**8 940**	**7 324**

1) Avser bokfört värde av avyttrade förvaltningsfastigheter. Avyttringarna medförde en realiserad värdeförändring med 3 mkr.

Fastighetsbeståndets marknadsvärde

Emilshus koncernredovisning upprättas enligt IFRS Accounting Standards. Emilshus har valt att redovisa innehavet av förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt IAS 40. I syfte att fastställa fastigheternas marknadsvärde inhämtar Emilshus oberoende externa värderingsutlåtanden för samtliga fastigheter. Värderingarna upprättas kvartalsvis av Newsec.

Värderingarna har genomförts i enlighet med IFRS 13 nivå 3. Bedömningarna av verkligt värde genomförs med tillämpning av en kombination av ortprismetoden och en avkastningsbaserad metod utifrån diskontering av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltningsadministrationskostnader samt behov av investeringar. Kalkylperioden uppgår som regel till tio år och beräkningen av kassaflöden utgår från befintliga hyresavtal där en marknadsanpassning av antagna villkor genomförs efter kontraktets utgång.

Det vägda direktavkastningskravet (exit) för värdering av fastighetsbeståndet uppgick till 6,7 % där avkastningskraven i värderingarna, beroende av fastighetskategori, låg i intervallet 6,6 % till 6,8 %. Det initiala direktavkastningskravet i värderingarna uppgick till 6,6 %.

Under perioden uppgick den rapporterade direktavkastningen till 6,7 %. Emilshus direktavkastning utifrån bedömd intjäningsförmåga uppgår till 6,7 % och är således i linje med det vägda avkastningskravet i marknadsvärderingarna. De orealiserade värdeförändringarna påverkar inte kassaflödet.

Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick vid periodens utgång till 8 940 miljoner kronor (7 324). Under perioden har fastigheter tillträtts till ett värde om 1 469 miljoner kronor. Vid periodens utgång hade Emilshus ingått avtal om investeringar i befintliga fastigheter genom hyresgästanpassningar avseende till- och ombyggnadsprojekt med upparbetade kostnader om 11 miljoner kronor och ett återstående investeringsåtagande motsvarande 73 miljoner kronor. Projekten innebär ett ökat hyresvärde om 5 miljoner kronor.

Fastigheternas orealiserade värdeförändringar uppgick till 124 miljoner kronor (-43) under perioden. Värdeförändringarna var hänförliga till effekten av förändringar i direktavkastningskrav om 42 miljoner kronor, justerade driftsöverskott om 32 miljoner kronor samt övrigt i form av återlagda skatterabatter kopplade till förvärv om 51 miljoner kronor.

Vid värderingen av Emilshus förvaltningsfastigheter har antaganden enligt nedanstående tabell använts. I samband med värderingen har beaktats att en stor del av hyresavtalen avseende Emilshus fastighetsbestånd baseras på avtal som är av så kallad triple net-karaktär eller liknande.

Värdebedömning av fastigheter innebär osäkerhet i viss omfattning. Värderingarna är utförda enligt vedertagna principer med vissa antaganden. Nedanstående tabell Resultateffekt före skatt visar hur en förändring av olika antaganden skulle påverka Emilshus resultat före skatt.

Indata vid fastighetsvärdering

31 dec 2024	Lätt industri	Extern- och dagligvaruhandel	Industriservice/ Proffshandel	Övrigt	Totalt vägt genomsnitt
Vägt genomsnitt direktavkastningskrav, %	6,8	6,6	6,6	6,6	6,7
Intervall direktavkastningskrav, %	5,8–8,0	5,8–7,8	5,6–7,5	5,2–7,6	5,2–8,0
Driftskostnader	67	108	102	324	97
Underhållskostnader	31	44	40	74	38
Långsiktig vakansgrad	7,5	5,0	5,5	6,0	6,4
Hyresintäkter	704	1 109	806	1 666	842

31 dec 2023	Lätt industri	Extern- och dagligvaruhandel	Industriservice/ Proffshandel	Övrigt	Totalt vägt genomsnitt
Vägt genomsnitt direktavkastningskrav, %	6,7	6,6	6,5	6,4	6,7
Intervall direktavkastningskrav, %	5,7–7,8	5,6–7,4	5,7–7,8	5,1–7,5	5,1–7,8
Driftskostnader	62	78	104	304	90
Underhållskostnader	32	36	45	77	38
Långsiktig vakansgrad	8,1	5,2	5,1	6,3	6,7
Hyresintäkter	654	716	1 077	1 694	804

Resultateffekt före skatt

mkr	Förändring	31 dec 2024	31 dec 2023
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 p.e.	-324/+349	-259/+288
Intäkter	+/- 50 kr/kvm	+46/-46	+40/-40
Fastighetskostnader	+/- 10 kr/kvm	-9/+9	-8/+8
Vakansgrad	+/- 1 p.e.	-8/+8	-6/+6

Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information
Förvaltningsberättelse
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
› Noter och redovisningsprinciper
Revisionsberättelse
Nyckeltal och definitioner
Information om årsstämma

rJxbYhtG6kg-HKfKnFzpys

anr=20250709.20250711104623

Fastighetsbeståndet per 1 januari 2025

	Antal fastig-heter	Uthyrbar area, tkvm	Redovisat värde			Hyresvärde		Ekonomisk uthyrnings-grad, %	Kontrakte-rad årshyra, mkr
			mkr	Andel	kr/kvm	mkr	kr/kvm		
Halmstad									
Lätt industri	5	10	126	24	12 147	10	1 000	100	10
Extern/ Dagligvaruhandel	1	6	49	9	8 475	5	935	98	5
Industriservice/ proffshandel	7	22	308	59	13 767	25	1 129	96	24
Övrigt	2	3	34	7	9 879	4	1 146	83	3
Totalt Halmstad	**15**	**42**	**517**	**100**	**12 316**	**45**	**1 072**	**96**	**43**
Jönköping									
Lätt industri	15	91	1 018	58	11 142	82	900	97	79
Extern/ Dagligvaruhandel	5	12	179	10	14 846	16	1 320	94	15
Industriservice/ proffshandel	9	33	249	14	7 640	23	701	88	20
Övrigt	4	24	306	17	12 496	31	1 256	97	30
Totalt Jönköping	**33**	**160**	**1 752**	**100**	**10 915**	**152**	**945**	**95**	**144**
Kalmar									
Lätt industri	2	10	88	14	8 932	9	895	89	8
Extern/ Dagligvaruhandel	10	22	281	45	12 807	23	1 035	99	23
Industriservice/ proffshandel	9	33	259	41	7 949	21	651	95	20
Övrigt	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Totalt Kalmar	**21**	**64**	**628**	**100**	**9 754**	**53**	**819**	**96**	**51**
Linköping									
Lätt industri	13	72	741	65	10 361	61	852	95	58
Extern/Dagligvaru-handel	3	8	146	13	17 742	12	1 456	100	12
Industriservice/ proffshandel	8	22	254	22	11 421	21	963	100	21
Övrigt	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Totalt Linköping	**24**	**102**	**1 141**	**100**	**11 186**	**94**	**925**	**97**	**91**
Vetlanda									
Lätt industri	5	85	391	38	4 603	45	533	99	45
Extern/ Dagligvaruhandel	8	33	375	36	11 419	33	1 018	94	31
Industriservice/ proffshandel	3	13	76	7	6 090	7	523	100	7
Övrigt	5	17	196	19	11 444	25	1 463	89	22
Totalt Vetlanda	**21**	**147**	**1 038**	**100**	**7 042**	**110**	**748**	**95**	**105**
Värnamo									
Lätt industri	17	184	1 254	84	6 823	108	587	95	103
Extern/ Dagligvaruhandel	3	20	173	12	8 642	22	1 103	86	19
Industriservice/ proffshandel	3	12	75	5	6 035	5	413	100	5
Övrigt	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Totalt Värnamo	**23**	**216**	**1 502**	**100**	**6 947**	**135**	**624**	**94**	**127**
Växjö									
Lätt industri	8	76	629	27	8 320	52	688	100	52
Extern/ Dagligvaruhandel	10	66	958	41	14 545	74	1 131	95	70
Industriservice/ proffshandel	8	21	275	12	13 215	24	1 178	95	23
Övrigt	9	32	500	21	15 829	50	1 568	81	40
Totalt Växjö	**35**	**194**	**2 362**	**100**	**12 184**	**201**	**1 034**	**92**	**185**
Totalt Emilshus									
Lätt industri	65	528	4 248	48	8 052	367	697	97	355
Extern/Dagligvaru-handel	40	167	2 161	24	12 960	186	1 115	94	176
Industriservice/ proffshandel	47	155	1 495	17	9 620	127	816	95	121
Övrigt	20	77	1 036	12	13 516	109	1 426	87	95
Totalt	**172**	**926**	**8 940**	**100**	**9 651**	**790**	**852**	**95**	**747**

Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information
Förvaltningsberättelse
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
› Noter och redovisningsprinciper
Revisionsberättelse
Nyckeltal och definitioner
Information om årsstämma

rJxbYhtG6kg-HkfKnFzpyg

Fördelning av uthyrbar yta per förvaltningsområde och fastighetskategori den 1 januari 2025

Område	Lätt industri, tkvm	Extern- och dagligvaru-handel, tkvm	Industriservice/ proffshandel, tkvm	Övrigt, tkvm	Totalt, tkvm	Andel, %
Halmstad	10	6	22	3	42	5
Jönköping	91	12	33	24	160	17
Kalmar	10	22	33	-	64	7
Linköping	72	8	22	-	102	11
Vetlanda	85	33	13	17	147	16
Värnamo	184	20	12	-	216	23
Växjö	76	66	21	32	194	21
Totalt	528	167	155	77	926	100
Andel, %	57	18	17	8	100	

För ytterligare information om fastighetsbeståndet se sidorna 13–19.

Not 9 Inventarier

mkr	2024	2023
KONCERNEN		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	4	4
Förvärv	0	0
Totalt	4	4
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3	-2
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	0	-1
Totalt	-3	-3
Redovisat värde vid periodens slut	1	1

mkr	2024	2023
MODERBOLAGET		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1	2
Förvärv	0	0
Totalt	1	2
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	0	-1
Totalt	0	-1
Redovisat värde vid periodens slut	1	1

Not 10 Andelar i koncernföretag

mkr	2024	2023
MODERBOLAGET		
Vid årets början	474	473
Förvärv/aktieägartillskott	5	1
Årets avyttringar	-	-
Redovisat värde vid periodens slut	**479**	**474**

Specifikation av moderbolagets direkta och indirekta innehav av andelar i koncernföretag

Dotterbolag	Org nr	Säte	Andel i %	Redovisat värde, mkr
EMILSHUS HOLDING 1 AB	**559245-9919**	**Växjö**	**100**	**230**
Cityfastigheter i Vetlanda AB	556971-6599	Växjö	100	
Emilshus Forsheda AB	559114-3119	Växjö	100	
Emilshus Slätvaren AB	559114-3093	Växjö	100	
Emilshus Stenfalkstorpet AB	559114-3101	Växjö	100	
Emilshus Gravörtorpet AB	559115-8869	Växjö	100	
Emilshus Stocken AB	556805-1808	Växjö	100	
Emilshus Lokal AB	556705-1866	Växjö	100	
Emilshus Trekanten 5 AB	556533-1187	Växjö	100	
Handelsstaden i Vetlanda AB	556577-4360	Växjö	100	
Handelsstaden Nydala i Vetlanda AB	556818-4476	Växjö	100	
Handelsstaden Sävsjö AB	559062-6353	Växjö	100	
Vetlanda Invest AB	556553-7346	Växjö	100	
Emilshus Värnamo AB	559205-9702	Växjö	100	
Emilshus Häljaryd AB	559205-9728	Växjö	100	
Kommanditbolaget Emilshus Jönköping	969668-8077	Växjö	100	
Emilshus Österskog 1:40 Fastighets AB	559237-7971	Växjö	100	
Emilshus Gislaved Hammaren 1 AB	559290-7017	Växjö	100	
Emilshus Sandseryd 2:17 AB	559303-5776	Växjö	100	
Emilshus Skomakaren 5 AB	556923-3504	Växjö	100	
Emilshus Hillerstorp 2:98 AB	559078-0762	Växjö	100	
Emilshus Hillerstorp 4:154 AB	559285-0746	Växjö	100	
Emilshus Kalmar Pumpen 6 och Spettet 7 AB	559320-5171	Växjö	100	
Emilshus Västervik Spettet 5 AB	559326-2529	Växjö	100	
Emilshus Värnamo Piggvaren 1 AB	559326-2552	Växjö	100	
Emilshus Kalmar Mejseln 1 AB	559326-2537	Växjö	100	
Emilshus Gislaved Slangen 7 AB	559326-2545	Växjö	100	
Emilshus Kalmar Krokodilen 4 AB	559396-0569	Växjö	100	
Emilshus Västervik Västerås 6 AB	559396-0700	Växjö	100	
Emilshus Vaggeryd Hovtången 11 AB	559287-6030	Växjö	100	
Emilshus Halmstad Farmen 2 och 4 AB	556167-4606	Växjö	100	
Emilshus Falkenberg Tröinge 6:96 AB	559076-9013	Växjö	100	

rJxbYhtG6kg-HkfKnFzpyg

Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information
Förvaltningsberättelse
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
› Noter och redovisningsprinciper
Revisionsberättelse
Nyckeltal och definitioner
Information om årsstämma

anx=20250709.20250711104624

Dotterbolag	Org nr	Säte	Andel i %	Redovisat värde, mkr
Emilshus Linköping Gavotten 9 AB	556805-1394	Växjö	100	
Emilshus Linköping Glasflaskan 2 AB	556902-9811	Växjö	100	
EMILSHUS HOLDING 2 AB	**559246-9927**	**Växjö**	**100**	**28**
Emilshus Stödstorp 2:4 AB	559182-1748	Växjö	100	
Emilshus Tomasängen 1 AB	559184-8899	Växjö	100	
Emilshus Hillerstorp 2:106 AB	559184-8881	Växjö	100	
Emilshus Kalmar AB	559220-5628	Växjö	100	
Emilshus Borret 11 AB	556122-9443	Växjö	100	
Emilshus Svetsarna i Kalmar AB	556313-0987	Växjö	100	
Horda Fastigheten 4:42 AB	559261-5602	Växjö	100	
Emilshus Hjortsjö AB	559270-6864	Växjö	100	
Emilshus Horda AB	559270-6872	Växjö	100	
Emilshus Åseda Släggan 2 AB	556759-4550	Växjö	100	
Emilshus Rydaholm Hjortsjö 7:17 AB	559176-0086	Växjö	100	
EMILSHUS HOLDING 3 AB	**559246-9943**	**Växjö**	**100**	**215**
Emilshus Ångsdal 9 AB	559010-7289	Växjö	100	
Emilshus Skruven 4 AB	559023-0941	Växjö	100	
Emilshus Trädet 3 AB	559013-1545	Växjö	100	
Emilshus Torslunda 4:27 AB	559203-6635	Växjö	100	
Raskens Fastigheter AB	556679-2452	Växjö	100	
Emilshus Jönköping KB	969700-5099	Växjö	100	
Emilshus Bårebo 1:17 AB	559220-5636	Växjö	100	
Emilshus Fiskmåsen 14 AB	559226-8253	Växjö	100	
Emilshus Traktorn 4 och 5 AB	559226-8246	Växjö	100	
Emilshus Sköldmön 9 AB	559226-8220	Växjö	100	
Emilshus Brädan 1 AB	559226-8238	Växjö	100	
Emilshus Sågen 5 AB	559220-5644	Växjö	100	
Emilshus Listen 10 AB	559226-8212	Växjö	100	
Emilshus Gravören 21 AB	556884-8773	Växjö	100	
Emilshus Gravören 9 AB	556916-1978	Växjö	100	
Emilshus Kronhjorten AB	556868-1000	Växjö	100	
Emilshus Lågan AB	556573-9173	Växjö	100	
Emilshus Ymer AB	556923-2605	Växjö	100	
Emilshus Tunnbindaren AB	556724-9143	Växjö	100	
Emilshus Vinga AB	556069-6998	Växjö	100	
Emilshus Saluten 1 AB	556722-0073	Växjö	100	
Emilshus Framnäs 1 AB	559290-7736	Växjö	100	
Emilshus Häljaryd 1:299	559290-7827	Växjö	100	
Emilshus Attarp 2:553 AB	559290-7819	Växjö	100	
Emilshus Gullvivan 6 AB	559290-7843	Växjö	100	
Emilshus Trumpeten 3 AB	559290-7835	Växjö	100	
Emilshus Hammaren 1 AB	559290-7728	Växjö	100	
Emilshus Muttern 3 AB	559280-1434	Växjö	100	

Dotterbolag	Org nr	Säte	Andel i %	Redovisat värde, mkr
Emilshus Vetlanda AB	559274-9815	Växjö	100	
Emilshus Ljungadal 5 AB	556898-3943	Växjö	100	
Bankeryds Nyarp 1:267 AB	559279-5768	Växjö	100	
Emilshus Växjö Handlaren 2 AB	559052-0366	Växjö	100	
Emilshus Växjö Klostret 8 AB	556775-7645	Växjö	100	
Emilshus Växjö Mjälan 5 AB	559123-9388	Växjö	100	
Emilshus Växjö Skräddaren 1 AB	559137-0100	Växjö	100	
Emilshus Växjö Mjölner 17 AB	559142-1861	Växjö	100	
Emilshus Växjö Pressaren 1 och Pressaren 7 AB	559161-0356	Växjö	100	
Emilshus Växjö Rättaren 8 AB	559161-0364	Växjö	100	
Emilshus Växjö Snörmakaren 1 AB	559161-0372	Växjö	100	
Emilshus Växjö Deltat 4 AB	559210-0191	Växjö	100	
Emilshus Vetlanda Mejseln 1 AB	559194-4243	Växjö	100	
Emilshus Växjö Kronhjorten 6 AB	559021-6080	Växjö	100	
Emilshus Växjö Djäknen 1 AB	559073-8752	Växjö	100	
Emilshus Växjö Pressaren 12 AB	559059-3793	Växjö	100	
Emilshus Norrköping Tråden 11 AB	559378-5206	Växjö	100	
Emilshus Norrköping Industrihuset 17 AB	559378-5214	Växjö	100	
Emilshus Värnamo Armaturen 1 AB	559378-5172	Växjö	100	
Emilshus Ljungby Vagnen 6 AB	559378-5198	Växjö	100	
Emilshus Motala Vågen 8 AB	559378-5180	Växjö	100	
Emilshus Norrköping Katten 18 AB	559378-5222	Växjö	100	
Emilshus Svedjan 2 Fastighets AB	559028-6935	Växjö	100	
Emilshus Värnamo Jungfrun 11 AB	559378-5230	Växjö	100	
Emilshus Värnamo Alman 9 AB	559378-5289	Växjö	100	
Emilshus Växjö Glasmästaren 1 AB	559378-5271	Växjö	100	
Emilshus Norrköping Plinten 4 AB	559378-5255	Växjö	100	
Emilshus Jönköping Backen 9:29 AB	559378-5297	Växjö	100	
Emilshus Linköping Navhålet 2 AB	559378-5263	Växjö	100	
Emilshus Växjö Fläkten 11 och Fläkten 14 AB	559378-5248	Växjö	100	
Emilshus Jönköping Hedenstorp 1:99 AB	559067-9485	Växjö	100	
Emilshus Jönköping Hedenstorp 2:41 AB	559389-3497	Växjö	100	
Emilshus Ulvö Kommanditbolag	969669-6500	Växjö	100	
Emilshus Växjö Fabriken 1 AB	559389-3463	Växjö	100	
Emilshus Växjö Lodjuret 3 AB	559137-0092	Växjö	100	
Emilshus Prisuppgiften 2 AB	559174-6030	Växjö	100	
Emilshus Kalmar Krokodilen 1 AB	559221-3101	Växjö	100	
EMILSHUS HOLDING 4 AB	**559336-1149**	**Växjö**	**100**	**4**
Emilshus Vetlanda Brudabäck AB	559336-1156	Växjö	100	
Österängen Fastighets AB	556090-9219	Växjö	100	
Emilshus Bankeryd Backen 1:122 AB	556983-9896	Växjö	100	
Emilshus Halmstad Fanan AB	559026-9675	Växjö	100	
Emilshus Halmstad Flygaren 1 AB	556813-8191	Växjö	100	

tJxbYhtG6kg-HkfKnFzpyg

Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information
Förvaltningsberättelse
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
› Noter och redovisningsprinciper
Revisionsberättelse
Nyckeltal och definitioner
Information om årsstämma

Dotterbolag	Org nr	Säte	Andel i %	Redovisat värde, mkr
Emilshus Halmstad Konen 4 AB	556313-3445	Växjö	100	
Emilshus Linköping Gavotten 3 AB	556965-2588	Växjö	100	
Emilshus Jarl Birger Fastigheter AB	556808-6077	Växjö	100	
Emilshus Jönköping Budkaveln 18 AB	556723-7770	Växjö	100	
Emilshus Jönköping Flahult 21:36 AB	556482-7854	Växjö	100	
Emilshus Ljungarum AB	556796-2807	Växjö	100	
Emilshus Linköping Magneten 2 och Megafonen 4 AB	559446-9214	Växjö	100	
Emilshus Jönköping Ädelmetallen 14 AB	556823-5211	Växjö	100	
Emilshus Jönköping Ädelmetallen 4 AB	556758-9154	Växjö	100	
Emilshus Jönköping Öskarat 16 AB	556702-9524	Växjö	100	
Emilshus Linköping Ilos 1 AB	559370-4330	Växjö	100	
Emilshus Linköping Gavotten AB	556785-8294	Växjö	100	
EMILSHUS HOLDING 5 AB	**559492-0091**	**Växjö**	**100**	**2**
Emilshus Norrköping Manganet 5 AB	556785-8294	Växjö	100	
Emilshus Jönköping Flahult 21:38 AB	559075-0096	Växjö	100	
Emilshus Mark Melltorp 2:28 AB	559500-6056	Växjö	100	
Emilshus Vilhelmsfält AB	559495-1385	Växjö	100	
Emilshus Halmstad Filen 4 AB	556713-5941	Växjö	100	
Emilshus Halmstad Filen 5 AB	556717-3470	Växjö	100	
Emilshus Halmstad Finsmeden 6 AB	556736-2321	Växjö	100	
Emilshus Halmstad Filen 1 AB	556148-2372	Växjö	100	
Emilshus Halmstad Fräsaren 15 AB	559067-1318	Växjö	100	
Emilshus Halmstad Slagan 2 AB	556699-1765	Växjö	100	
Emilshus Halmstad Finsmeden 3 AB	556752-1082	Växjö	100	
Emilshus Fusion 8 AB	559500-5884	Växjö	100	
Emilshus Fusion 9 AB	559500-5876	Växjö	100	
Emilshus Fusion 10 AB	559500-5868	Växjö	100	
Emilshus Fusion11 AB	559500-5926	Växjö	100	
Emilshus Fusion 12 AB	559500-5918	Växjö	100	
Emilshus Fusion 13 AB	559500-5900	Växjö	100	
Emilshus Fusion 14 AB	559500-5892	Växjö	100	
Emilshus Fusion 15 AB	559500-5967	Växjö	100	
Emilshus Fusion 16 AB	559500-5959	Växjö	100	
Emilshus Fusion 17 AB	559500-5942	Växjö	100	
Emilshus Linköping Idrottspriset 1 AB	556849-3166	Växjö	100	
Emilshus Linköping Himna 11:226 AB	556945-1625	Växjö	100	
EMILSHUS OPTION AB	**559256-2523**	**Växjö**	**100**	
Summa andelar i koncernbolag				**479**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

mkr	2024	2023
KONCERNEN		
Förutbetalda kostnader	11	18
Upplupna hyresintäkter	8	7
Totalt	**19**	**25**

Not 12 Uppskjuten skatt

mkr	2024	2023
KONCERNEN		
Vid årets början	241	237
Redovisat över resultaträkningen	65	4
Övrigt	-	-
Redovisad skuld vid årets slut	**307**	**241**

	2024		2023	
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Förvaltningsfastigheter	-	290	-	235
Obeskattade reserver	-	18	-	2
Derivat	-	2	-	7
Underskottsavdrag och övrigt	3	-	3	-
Totalt	**3**	**310**	**3**	**240**
Kvittning	-3	-3	-3	-3
Netto uppskjuten skatteskuld	**-**	**307**	**-**	**237**

Netto uppskjuten skatteskuld

Ackumulerade underskottsavdrag samt aktiverade ränteavdrag carry forward uppgår till 10 miljoner kronor (14) och har beräknats utifrån de totala underskottsavdrag som förelåg vid periodens utgång. En skattefordran om 20,6 % därvid redovisats.

Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information
Förvaltningsberättelse
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
› Noter och redovisningsprinciper
Revisionsberättelse
Nyckeltal och definitioner
Information om årsstämma

rJxbYhtS5kg-HkfKnFzpyg

ank=20250709-20250711104625

Not 13 Räntebärande skulder

mkr	2024	2023
KONCERNEN		
Vid årets början	3 984	4 103
Upptagna banklån	994	390
Upptagna obligationslån	396	-
Upptagna övriga skulder	13	-
Amortering på banklån	-94	-376
Amortering på obligationslån	-576	-69
Amortering på övriga skulder	-	-65
Totalt	**4 717**	**3 984**
Specifikation		
Banklån	4 308	3 408
Obligationslån	396	576
Checkkredit	13	-
Totalt	**4 717**	**3 984**

mkr	2024	2023
MODERBOLAGET		
Vid årets början	2 590	2 733
Upptagna banklån	285	322
Upptagna obligationslån	396	-
Upptagna övriga skulder	13	-
Amortering på banklån	-34	-331
Amortering på obligationslån	-576	-69
Amortering på övriga skulder	-	-65
Totalt	**2 675**	**2 590**
Specifikation		
Banklån	2 279	2 014
Obligationslån	396	576
Totalt	**2 675**	**2 590**

För ytterligare information avseende Emilshus finansiering, lånestruktur och derivat, se sidorna 24–25.

Not 14 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

mkr	2024	2023
KONCERNEN		
Aktier i dotterbolag	997	916
Fastighetsinteckningar	4 675	3 791
Totalt	**5 672**	**4 707**
MODERBOLAGET		
Borgen till förmån för koncernbolag	2 033	1 394
Totalt	**2 033**	**1 394**

Not 15 Checkräkningskredit

mkr	2024	2023
KONCERNEN		
Beviljad kreditlimit	80	80
Outnyttjad del	67	80
Utnyttjat kreditbelopp	**13**	**-**
MODERBOLAGET		
Beviljad kreditlimit	80	80
Outnyttjad del	67	80
Utnyttjat kreditbelopp	**13**	**-**

Not 16 Finansiella instrument

mkr	2024	2023
Räntederivat		
Anskaffningsvärde vid årets ingång	3	3
Anskaffat under året	-	-
Anskaffningsvärde vid årets utgång	**3**	**3**
Värdeförändring vid årets ingång	32	134
Årets värdeförändring	-25	-102
Värdeförändring vid årets utgång	**7**	**32**
Marknadsvärde vid årets utgång	**10**	**35**

Vid periodens utgång hade koncernen ingått räntesäkringar om ett totalt nominellt belopp om 4 590 miljoner kronor (3 840), varav 3 520 miljoner kronor (2 770) avsåg aktiva ränteswappar med en genomsnittlig återstående löptid om 2,9 år (3,5), 770 miljoner (770) kronor avsåg framtidsstartade ränteswappar med en genomsnittlig löptid om 2,9 år och 300 miljoner kronor (300) avsåg räntetak (Stibor 3M+1,0 %) med en återstående löptid om 0,9 år (1,9). Derivaten begränsar eventuella framtida räntehöjningars effekt på Emilshus upplåningskostnad.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 31 dec 2024
Finansiella tillgångar och skulder per värderingskategori. Nedan framgår koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde och klassificerade enligt enligt IFRS 9.

31 dec 2024 mkr	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella tillgångar			
Hyresfordringar	-	6	6
Övriga fordringar	-	18	18
Upplupna intäkter	-	19	19
Derivat	10	-	10
Likvida medel	-	100	100
Totalt	10	143	153

31 dec 2024 mkr	Finansiella skulder värderade till verkligt värde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella skulder			
Obligationslån	-	396	396
Skulder till kreditinstitut	-	4 321	4 321
Reversskulder	-	-	-
Leverantörsskulder	-	14	14
Upplupen ränta	-	17	17
Upplupen aktieutdelning	-	21	21
Totalt	-	4 769	4 769

cJvbYhtG4kg-HhfKnFzpyg

Värdering till verkligt värde

IFRS 13 Värdering till verkligt värde innehåller en värderingshierarki avseende indata till värderingarna. Denna värderingshierarki indelas i tre nivåer, vilka utgörs av:

Nivå 1 – Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.

Nivå 2 – Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs som prisnoteringar) eller indirekt (dvs härledda från prisnoteringar).

Nivå 3 – Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata).

Beräkning av verkligt värde:

Räntebärande fordringar och skulder

I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande fordringar och fordringar och skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Dessa poster hänför sig till nivå 2 i värderingshierarkin. Bolaget har gjort bedömningen att det verkliga värdet motsvarar det redovisade värdet då räntan motsvarar aktuell marknadsränta samt att kreditmarginalen bedöms vara densamma som när lånen ingicks. Emilshus obligationer är noterad vid Nasdaq Stockholm. Dert redovisade värdet för obligationerna reflekterar verkligt värde.

Kortfristiga fordringar och skulder

För kortfristiga fordringar och skulder, som kundfordringar och leverantörsskulder, med en livslängd på mindre än sex månader anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde. Någon indelning i nivåer enligt värderingshierarkin görs inte för dessa poster.

För beskrivning av redovisningsprinciperna gällande finansiella instrument se not 1.

Säkerheter redovisas i not 14 "Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut".

Not 17 Eget kapital

mkr	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl årets resultat
KONCERNEN					
Eget kapital 2024-12-31	114 154 267	20 628 625	270	2 309	1 276
	114 154 267	**20 628 625**	**270**	**2 309**	**1 276**
MODERBOLAGET					
Eget kapital 2024-12-31	114 154 267	20 628 625	270	2 309	-165
	114 154 267	**20 628 625**	**270**	**2 309**	**-165**

Teckningsoptioner, antal	2024
Utestående vid periodens ingång	350 931
Tilldelade optioner under perioden	-
Förverkade under perioden	-
Inlösta under perioden	187 266
Förfallna under perioden	-
Utestående vid periodens utgång	**163 665**
Inlösenbara vid periodens utgång	**163 665**

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget. Antalet stamaktier uppgick den 31 december 2024 till 114 154 267 med ett kvotvärde om 2 kronor per aktie. Antalet stamaktier av serie A uppgick till 11 527 890 och antalet stamaktier av serie B uppgick till 102 626 377. Varje stamaktie av serie A berättigar till 10 röster och varje stamaktie av serie B berättigar till en röst. Antalet preferensaktier uppgick till 20 628 625 och varje preferensaktie berättigar till en röst.

Emilshus mottog under perioden anmälningar om teckning av aktier med stöd av teckningsoptioner från samtliga innehavare av teckningsoptioner av serie 2021:1. Totalt avsåg anmälningarna utnyttjande av 187 266 teckningsoptioner för teckning av 1 872 660 stamaktier av serie B. Genom utnyttjandet av teckningsoptioner tillfördes Emilshus 42 miljoner kronor, före kostnader i samband med utnyttjandet av teckningsoptioner. I det teckningsoptionsprogram 2023/2026 för anställda i bolaget som infördes under det andra kvartalet 2023, har 439 000 teckningsoptioner emitterats. En teckningsoption berättigar till nyteckning av en stamaktie av serie B under perioden 15 april till den 1 juni 2026.

Emilshus stamaktier av serie B och preferensaktierna är sedan den 13 juni 2022 noterade på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.

Teckningskursen per stamaktie utgörs av stamaktiens volymviktade genomsnittskurs för den handelsdag då delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 mars 2026 offentliggörs minskat med ett belopp motsvarande det högsta av: (i) ett belopp motsvarande stamaktiens genomsnittskurs vid emissionstidpunkten multiplicerat med a) utvecklingen av genomsnittligt totalavkastningsindexvärde för stamaktien från och med den 28 april 2023 till och med den 8 maj 2023 jämfört med den handelsdag då delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 mars 2026 offentliggörs, b) reducerat med utvecklingen av genomsnittligt totalavkastningsindexvärde för fastighetsbolag noterade på Nasdaq Stockholm från och med den 28 april 2023 till och med den 8 maj 2023 jämfört med den handelsdag då delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 mars 2026 offentliggörs, och (ii) noll kronor.

Under perioden inlöstes 187 266 teckningsoptioner till lösenkurs 22,50 kronor per aktie. Dagen för inlösen uppgick den genomsnittliga aktiekursen för stamaktien till 40,60 kronor per aktie.

Övrigt tillskjutet kapital

Avser eget kapital som tillskjutits företaget av aktieägarna i samband med genomförda ny- och kvittningsemissioner.

Balanserade vinstmedel

Avser det ackumulerade resultat som genererats i koncernen.

Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information
Förvaltningsberättelse
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
› Noter och redovisningsprinciper
Revisionsberättelse
Nyckeltal och definitioner
Information om årsstämma

rJxbYhtG5kg-HkfKnFzpyg
ami=20250709.20250711104626

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

mkr	2024	2023
KONCERNEN		
Upplupna fastighetskostnader	25	23
Upplupen ränta	17	14
Övriga upplupna kostnader	1	5
Förutbetalda hyresintäkter	122	98
Totalt	**165**	**139**
MODERBOLAGET		
Upplupen ränta	8	11
Övriga upplupna kostnader	13	8
Totalt	**21**	**19**

Not 19 Transaktioner med närstående

Styrelsens ordförande Johan Ericsson har genom helägt bolag under året fakturerat Emilshus konsultarvoden om totalt 0,4 mkr (0,6). Se även not 4.

Not 20 Händelser efter räkenskapsårets utgång

I januari meddelades att två fastigheter inom kategorin lätt industri i Ljungby respektive Marks kommun har förvärvats för 271 miljoner kronor. Total uthyrningsbar area är 14 859 kvm och årligt hyresvärde uppgår till 19 miljoner kronor. Fastigheten i Marks kommun med en yta om 6 500 kvm tillträddes under det fjärde kvartalet 2024 medan fastigheten i Ljungby tillträds under det första kvartalet 2025.

I februari förvärvades åtta fastigheter i Halmstad främst inom kategorin lätt industri för 520 miljoner kronor. Total uthyrningsbar area är 47 300 kvm och årligt hyresvärde uppgår till 53 miljoner kronor. Tillträde genomfördes i februari.

I februari emitterade Emilshus seniora icke-säkerställda obligationer om 400 miljoner kronor. Obligationerna har en löptid om 3,25 år och en rörlig ränta om Stibor 3M+2,5 %.

I mars beslutades om en riktad nyemission av 9,4 miljoner preferensaktier under förutsättning av efterföljande godkännande vid en extra bolagsstämma som kommer att hållas den 31 mars 2025. Genom emissionen tillförs Emilshus totalt 267 miljoner kronor. Ett antal svenska och internationella professionella investerare, bland annat den befintliga aktieägaren AB Sagax, deltog i Emissionen.

Not 21 Finansiella risker

Koncernens affärsverksamhet är utsatt för olika slags finansiella risker; kreditrisk, ränterisk och likviditetsrisk samt finansierings- och refinansieringsrisk. Bolaget arbetar med att förebygga och begränsa riskerna. Riskerna är desamma för moderbolaget och koncernen.

Det är styrelsen som har det övergripande ansvaret för koncernens riskarbete, inklusive finansiella risker. Riskarbetet omfattar att identifiera, bedöma och värdera de risker som koncernen ställs inför. Prioritet läggs på de risker som vid en samlad bedömning avseende möjlig påverkan, sannolikhet och konsekvens, bedöms kunna ge mest negativ effekt för koncernen. Koncernens övergripande målsättning för finansiella risker är att säkerställa kort- och långsiktig kapitalförsörjning, uppnå en långsiktig och stabil kapitalstruktur med optimal förfallostruktur samt säkerställa att riskexponeringen avseende kreditrisk och likviditetsrisk reduceras till en acceptabel nivå. Bolaget har utarbetat en policy för riskhantering och intern kontroll.

Kreditrisk

Kreditrisk är risken att koncernens motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom förorsaka koncernen en finansiell förlust. Koncernens kreditrisk uppstår i första hand genom fordringar på kunder samt vid placering av likvida medel och överskottslikviditet.

Kreditrisken för hyresfordringar hanteras genom att bolaget arbetar med långa hyresavtal och kontinuerlig omförhandling för att få en stabil förfallostruktur. Bolagets fastighetsportfölj är huvudsakligen inom områden som är mindre konjunkturkänsliga än, exempelvis centrumhandel. Kreditrisken reduceras då hyresavtalen innebär att hyresgästerna erlägger hyran i förskott.

Marknadsrisk är risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. De marknadsrisker som påverkar koncernen utgörs främst av ränterisker.

Ränterisk

Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Koncernen är främst utsatt för ränterisk avseende koncernens lån till kreditinstitut och avseende koncernens obligationslån. Ränterisken hanteras genom att låneportföljens förfallostruktur ska vara en avvägning mellan kort och lång räntebindning samt genom utnyttjandet av derivat.

Genomsnittlig ränta på låneportföljen uppgick till 4,0 % (4,7). Den huvudsakliga förklaringen till den lägre räntenivån är lägre marknadsräntor och marginaler på nyupplåning. Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat uppgick till 2,3 år (3,1). Derivaten begränsar eventuella framtida räntehöjningars effekt på Emilshus upplåningskostnad.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att ett företag får svårigheter att fullgöra förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder som regleras med kontanter eller annan finansiell tillgång. Emilshus hanterar likviditetsrisken genom kontinuerlig uppföljning av verksamheten samt delvis genom att upprätthålla en koncernkontostruktur som säkerställer dotterbolagens kreditbehov. Emilshus prognostiserar löpande framtida kassaflöden utifrån olika scenarion för att säkerställa att finansiering sker i tid och säkerställer på så sätt likviditet för framtida åtaganden.

Skulder har i tabellen inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

Löptidsanalys

	31 dec 2024					
mkr	<6 mån	6–12 mån	1–3 år	3–5 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	64	599	2 510	1 135	–	4 308
Obligationslån	–	–	396	–	–	396
Checkräkningskredit	13	–	–	–	–	13
Leverantörsskulder	14	–	–	–	–	14
Övriga kortfristiga skulder	34	–	–	–	–	34
Totalt	**125**	**599**	**2 906**	**1 135**	**–**	**4 765**

	31 dec 2023					
mkr	<6 mån	6–12 mån	1–3 år	3–5 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	51	51	3 307	–	–	3 408
Obligationslån	–	–	576	–	–	576
Checkräkningskredit	–	–	–	–	–	–
Leverantörsskulder	14	–	–	–	–	14
Övriga kortfristiga skulder	34	–	–	–	–	34
Totalt	**98**	**51**	**3 883**	**–**	**–**	**4 032**

cJzbVhtGSkhp4lkdKaFzpyg

Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information
Förvaltningsberättelse
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
› Noter och redovisningsprinciper
Revisionsberättelse
Nyckeltal och definitioner
Information om årsstämma

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken för att finansiering inte kan erhållas eller endast ske till avsevärt ökade kostnader. Refinansieringsrisken hanteras genom att bolaget arbetar med flera olika finansieringskällor och lägger stor vikt vid en väl avvägd låneförfallostruktur. Bolaget har ett väl fungerande samarbete och dialog med olika kreditgivare. Behovet av refinansiering ses regelbundet över av bolaget för att säkerställa finansiering för expansion och investeringar. Målsättningen är att säkerställa att koncernen löpande har tillgång till extern upplåning utan att kostnaden för upplåningen ökar väsentligt.

Kapitalhantering

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att upprätthålla en över tid optimal tillgångs- och kapitalstruktur som är anpassad till verksamheten. Kapital definieras som koncernens eget kapital, vilket uppgår till 3 856 miljoner kronor (3 194).

I vissa av bolagets finansieringsavtal finns finansiella låne-villkor så kallade covenanter som bolaget skall uppfylla kvartalsvis. Dessa villkor baseras på åtaganden avseende räntetäckningsgrad, soliditet, eget kapital samt belåningsgrad. Bolaget har under året efterlevt samtliga villkor i finansieringsavtalen.

Not 22 Likvida medel

mkr	2024	2023
KONCERNEN		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel		
Kassa och bank	100	212

Ovanstående har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer
- De kan lätt omvandlas till kassamedel
- De har en löptid om högst tre månader från anskaffningstidpunkten

Not 23 Specifikationer till kassaflödesanalysen

Avstämning av skulder som hör till finansieringsverksamheten.

KONCERNEN	2024	2023
Skulder vid årets ingång	**3 984**	**4 103**
Amortering	-675	-513
Nyupptagna lån	1 361	390
Övriga poster	47	4
Skulder vid årets utgång	**4 717**	**3 984**

MODERBOLAGET	2024	2023
Skulder vid årets ingång	**2 590**	**2 667**
Amortering	-615	-396
Nyupptagna lån	696	310
Övriga poster	18	9
Skulder vid årets utgång	**2 689**	**2 590**

Not 24 Styrelsens förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande fria egna kapital i moderbolaget (kronor).

kr	31 dec 2024
Balanserat resultat	-144 626 609
Överkursfond	2 309 459 955
Årets resultat	-19 808 058
Totalt	**2 145 025 288**

Utdelning till preferensaktieägare	41 257 250
Balanseras i ny räkning	2 103 768 038
Totalt	**2 145 025 288**

Emilshus har som målsättning att återinvestera bolagets vinstmedel, som inte ska delas ut till preferensaktieägare, i verksamheten för att tillvarata affärsmöjligheter, skapa tillväxt och nå Emilshus finansiella och operationella mål.

Styrelsen föreslår för räkenskapsåret 2024 en utdelning om 2,00 kronor per preferensaktie, att delas ut kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie. Styrelsen föreslår att ingen utdelning på stamaktier lämnas för verksamhetsåret.

Styrelsen föreslår att återstående fria egna kapital om 2 103 768 039 kronor balanseras i ny räkning. Utdelningsförslaget är i enlighet med Emilshus utdelningspolicy.

Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information
Förvaltningsberättelse
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
› Noter och redovisningsprinciper
Revisionsberättelse
Nyckeltal och definitioner
Information om årsstämma

rJxbYhtG6kg-HkfKnFzpyg

20250709_20250711046271

Styrelsens försäkran

Koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat.

Förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Växjö den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Johan Ericsson	Jakob Fyrberg	Björn Garat
Styrelseordförande	Styrelseledamot	Styrelseledamot
Rutger Källén	Ulrika Valassi	Elisabeth Thuresson
Styrelseledamot	Styrelseledamot	Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

rJxbYht56kg-HkfKaFzpyg

Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information
Förvaltningsberättelse
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
› Noter och redovisningsprinciper
Revisionsberättelse
Nyckeltal och definitioner
Information om årsstämma

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Emilshus AB,
org. nr 559164-8752

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighetsbolaget Emilshus AB för år 2024 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 39–45 och hållbarhetsrapporten på sidorna 26–33. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 46–68 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 39–45 och hållbarhetsrapporten på sidorna 26–33. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 1 Redovisningsprinciper och not 8 Förvaltningsfastigheter på sidorna 54–55 samt 59–61 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området	Hur området har beaktats i revisionen
Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade värdet uppgår till 8 940 MSEK per den 31 december 2024. Fastigheternas verkliga värde har fastställts baserat på värderingar. utförda av oberoende externa värderare. De externa värderingarna granskas av koncernen, och vid avvikande uppfattning beaktas den interna värderingen. Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar och uppskattningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. Risken är att det redovisade värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.	Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av metoder som andra fastighetsbolag och värderare tillämpar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt. Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna och tagit del av värderarnas uppdragsavtal i syfte att bedöma huruvida det finns avtalsvillkor som kan påverka omfattningen eller inriktningen av de externa värderarnas uppdrag. Vi har testat de kontroller som koncernen har etablerat för att identifiera felaktigheter i de externa fastighetsvärderingarna. Vi har på stickprovsbasis testat ett urval av de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor och hyresnivåer. Vi har beaktat den makroekonomiska situationen och dess påverkan på de upprättade fastighetsvärderingarna. Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheterna som koncernen lämnar i not 1 och not 8 i *årsredovisningen*.

Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information
Förvaltningsberättelse
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter och redovisningsprinciper
› Revisionsberättelse
Nyckeltal och definitioner
Information om årsstämma

rJxbYhtG6kg-HkfKnFzgyg

ank=20250709.20250711104628

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–38 samt 73–78. Den andra informationen består också av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information
Förvaltningsberättelse
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter och redovisningsprinciper
› Revisionsberättelse
Nyckeltal och definitioner
Information om årsstämma

cJabYhtG6kg-HkfKoFzpyg

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighetsbolaget Emilshus AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Fastighetsbolaget Emilshus AB för år 2024.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 *Revisorns granskning av Esef-rapporten*. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Emilshus AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality

cJxbYhtG6kg-HkfKnFzpyg

Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information
Förvaltningsberättelse
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter och redovisningsprinciper
› Revisionsberättelse
Nyckeltal och definitioner
Information om årsstämma

ank=20250709.20250711104629

Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar vi de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 39–45 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 25–33 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Fastighetsbolaget Emilshus ABs revisor av bolagsstämman den 25 april 2024. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2023.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information
Förvaltningsberättelse
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter och redovisningsprinciper
› Revisionsberättelse
Nyckeltal och definitioner
Information om årsstämma

rJxbYhtI56kg-HkfKnFzgyg

Nyckeltal

	Jan–dec			
	2024	2023	2022	2021
Fastighetsrelaterade				
Antal fastigheter, st	172	130	125	97
Uthyrningsbar area, tkvm	926	805	786	581
Fastigheternas verkliga värde, mkr	8 940	7 324	7 111	4 827
Fastigheternas verkliga värde, kr/kvm	9 651	9 096	9 047	8 312
Långsiktigt substansvärde, mkr	3 493	2 740	2 447	1 560
Hyresvärde, mkr	790	636	581	361
Hyresvärde, kr/kvm	852	790	739	621
Återstående hyrestid, år	5,0	5,3	5,8	6,5
Nettouthyrning, mkr	2	0	12	-3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	96	97
Areamässig uthyrningsgrad, %	95	97	97	98
Direktavkastning, %	6,7	6,6	6,1	6,1
Överskottsgrad, %	80	79	80	81
Aktierelaterade, stamaktier				
Antal stamaktier vid periodens slut	114 154 267	100 281 607	92 874 199	66 446 380
Genomsnittligt antal stamaktier	108 290 971	93 779 548	80 559 130	64 936 235
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	2,35	2,05	1,76	1,87
Periodens resultat per stamaktie, kr	2,28	-0,09	3,36	7,07
Eget kapital per stamaktie, kr	27,99	25,26	25,27	21,09
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	30,60	27,32	26,34	23,48
Avkastning på eget kapital per stamaktie, %	9	0	14	37
Aktierelaterade, preferensaktier				
Antal preferensaktier vid periodens utgång	20 628 625	20 628 625	20 628 625	13 951 313
Genomsnittligt antal preferensaktier	20 628 625	20 628 625	20 252 401	4 892 323
Eget kapital per preferensaktie, kr	32,00	32,00	32,00	32,00
Periodens utdelning per preferensaktie, kr	2,00	2,00	2,00	0,90

	Jan–dec			
	2024	2023	2022	2021
Finansiella				
Soliditet, %	42	42	40	37
Avkastning på eget kapital, %	8	1	13	34
Avkastning på totalt kapital, %	3	0	4	9
Nettobelåningsgrad, %	52	52	55	57
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	47	44	45	46
Belåningsgrad fastigheter, %	48	47	49	48
Genomsnittlig låneränta vid periodens utgång, %	4,0	4,7	4,6	3,0
Genomsnittlig kapitalbindning periodens utgång, år	2,7	1,8	2,9	2,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,1	2,3	2,8
Räntebärande nettoskuld, mkr	4 617	3 772	3 879	2 747
Skuldkvot, ggr	8,2	8,2	9,2	10,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	270	196	151	110

Jämförelsetal för år justerade efter uppdelning i augusti 2021 av varje aktie i bolaget på tio aktier (10:1) av samma aktieslag som tidigare.

För avstämningar av nyckeltal, se sidorna 75–76.

Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information
Förvaltningsberättelse
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter och redovisningsprinciper
Revisionsberättelse
› Nyckeltal och definitioner
Information om årsstämma

ank=20250709.20250711046301dJxbYhtG6kg-HkfKnFzpyg

Definitioner

Nyckeltal	Förklaring	Motivering
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital (IB+UB)/2 under perioden.	*Visar hur ägarnas kapital förräntas under perioden.*
Avkastning på eget kapital per stamaktie	Resultatet efter skatt omräknat till 12 månader, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden och resultatandel för innehav utan bestämmande inflytande, i procent av genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapital och innehav utan bestämmande inflytande.	*Visar hur ägarnas kapital förräntas under perioden med beaktande av preferensaktieägarnas rätt till utdelning.*
Belåningsgrad fastigheter	Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i förhållande till verkligt värde på förvaltningsfastigheter.	*Visar skuldsättningsnivå avseende säkerställda skulder.*
Direktavkastning (yield)	Driftsöverskott omräknad till 12 månader, i procent av fastighetsportföljens värde vid periodens utgång, justerad för innehavstid. Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastighetens värde.	*Visar lönsamhet före finansiella kostnader och kostnader för central administration i relation till fastighetsportföljens marknadsvärde.*
Driftsöverskott	Periodens intäkter minus fastighetskostnader.	*Visar förvaltningens lönsamhet före kostnader för central administration och finansnetto.*
Eget kapital per preferensaktie	Eget kapital per preferensaktie motsvarar aktiens lösenpris vid likvidation (32 kronor per preferensaktie) jämte upplupen utdelning.	*Visar preferensaktieägarnas andel av eget kapital.*
Eget kapital per stamaktie	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avräkning av preferenskapitalet i förhållande till antalet stamaktier vid periodens utgång.	*Visar stamaktieägarnas andel av eget kapital.*
Förvaltningsresultat	Beräknas som summan av driftsöverskott, försäljnings- och administrationskostnader samt finansnetto.	*Visar lönsamhet före värdeförändringar*
Förvaltningsresultat per stamaktie	Periodens resultat före skatt och värdeförändringar reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning i förhållande till vägt genomsnittligt antal stamaktier.	*Visar lönsamhet före värdeförändringar med hänsyn tagen till utdelning på preferensaktier.*
Genomsnittlig låneränta	Vägd ränta på räntebärande skulder med beaktande av räntederivat på balansdagen.	*Visar genomsnittlig ränta och ger en bild av bolagets ränterisk.*
Hyrestid	Den vägda genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen.	*Visar risk för framtida vakanser.*
Hyresvärde	Kontrakterad årshyra som löper direkt efter periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.	*Visar intäktspotential utifrån aktuellt fastighetsinnehav.*
Intäkter	Utdebiterad hyra, plus utdebiterade tillägg såsom värme, el, fastighetsskatt m.m.	*Visar totala intäkter från verksamheten.*
Långsiktigt substansvärde	Redovisat eget kapital efter att hänsyn tagits till preferenskapitalet och innehav utan bestämmande inflytande, med återläggning av derivat och uppskjuten skatt.	*Visar långsiktigt substansvärde och är ett etablerat mått som används av noterade fastighetsbolag på ett enhetligt sätt.*
Långsiktigt substansvärde per stamaktie	Redovisat eget kapital, efter hänsyn tagits till preferenskapitalet och innehav utan bestämmande inflytande, med återläggning av derivat och uppskjuten skatt, i förhållande till antalet stamaktier vid periodens utgång.	*Visar hur stor del av substansvärdet som är hänförligt till stamaktieägarna efter att andelen hänförligt till preferensaktieägarna har avräknats.*
Nettobelåningsgrad	Räntebärande nettoskulder i förhållande till verkligt värde förvaltningsfastigheter.	*Visar en typ av finansiell risk.*
Nettobelåningsgrad fastigheter	Räntebärande nettoskulder med säkerhet i fastigheter i förhållande till verkligt värde förvaltningsfastigheter.	*Visar en typ av finansiell risk.*
Nettouthyrning	Under perioden ingångna nya hyresavtal, +/– effekter av omförhandlade hyresavtal, reducerat med uppsägningar för avflyttning (inklusive konkurser) inom 24 månader.	*Visar intäktspotential från uthyrningsverksamheten.*
Preferenskapital	Antalet preferensaktier multiplicerat med eget kapital per preferensaktie.	*Visar eget kapital hänförligt till preferensaktieägarna.*
Resultat per preferensaktie	Preferensaktieägarnas andel av resultatet vilket motsvarar den årliga utdelningen per preferensaktie.	*Visar preferensaktieägarnas andel av resultatet.*
Resultat per stamaktie	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden, i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier.	*Visar stamaktieägarnas andel av resultatet med hänsyn tagen till utdelning på preferensaktier.*
Räntebärande nettoskuld	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel.	*Visar koncernens skuldsättning.*
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat plus finansnetto i förhållande till finansnetto.	*Visar förmåga att betala ränta utifrån finansiellt utfall för den operativa verksamheten.*
Skuldkvot	Nettoskuld i förhållande till driftsöverskott med avdrag för kostnader avseende central administration enligt intjäningsförmågan.	*Visar en typ av finansiell risk.*
Soliditet	Eget kapital i förhållande till balansomslutning.	*Visar hur stor andel av tillgångarna som är finanslerade med eget kapital och belyser den finansiella stabiliteten.*
Uthyrningsgrad, ekonomisk	Kontrakterad årshyra i förhållande till hyresvärdet.	*Visar den ekonomiska utnyttjandegraden för förvaltningsfastigheter.*
Uthyrningsgrad, area	Uthyrd area i förhållande till uthyrningsbar area.	*Visar den ytmässiga utnyttjandegraden för förvaltningsfastigheter.*
Överskottsgrad	Driftsöverskott i förhållande till intäkter.	*Visar förvaltningsverksamhetens lönsamhet.*

Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information
Förvaltningsberättelse
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter och redovisningsprinciper
Revisionsberättelse
› Nyckeltal och definitioner
Information om årsstämma

Avstämning av nyckeltal

mkr	Jan–dec 2024	2023	2022	2021
Långsiktigt substansvärde				
Eget kapital, mkr	3 856	3 194	3 007	1 848
Eget kapital tillhörande preferensaktier, mkr	-660	-660	-660	-446
Återläggning av derivat, mkr	-10	-35	-137	-12
Återläggning av uppskjuten skatt, mkr	307	241	237	171
Långsiktigt substansvärde, mkr	**3 493**	**2 740**	**2 447**	**1 560**
Ekonomisk uthyrningsgrad				
Kontrakterad årshyra, mkr	747	606	557	350
Hyresvärde, mkr	790	636	581	361
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	**95**	**95**	**96**	**97**
Areamässig uthyrningsgrad				
Total uthyrningsbar area kvm	926 319	805 124	786 100	580 732
Kontrakterad area, kvm	879 374	777 945	760 599	568 504
Areamässig uthyrningsgrad, %	**95**	**97**	**97**	**98**
Överskottsgrad				
Driftsöverskott, mkr	542	471	363	228
Intäkter, mkr	674	593	454	280
Överskottsgrad, %	**80**	**79**	**80**	**81**
Förvaltningsresultat per stamaktie				
Förvaltningsresultat, mkr	297	233	182	131
Utdelning till preferensaktier, mkr	41	41	41	10
Genomsnittligt antal stamaktier, st	108 290 971	93 779 549	80 559 130	64 936 235
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	**2,36**	**2,05**	**1,76**	**1,87**
Periodens resultat per stamaktie				
Periodens resultat, mkr	288	33	311	469
Preferensaktiernas del av resultatet, mkr	41	41	41	10
Genomsnittligt antal stamaktier, st	108 290 971	93 779 549	80 559 130	64 936 235
Periodens resultat per stamaktie, kr	**2,28**	**-0,09**	**3,36**	**7,07**
Eget kapital per stamaktie				
Eget kapital, mkr	3 856	3 194	3 007	1 848
Eget kapital hänförligt till preferensaktier, mkr	-660	-660	-660	-446
Antal stamaktier vid periodens utgång, st	114 154 267	100 281 607	92 874 199	66 446 380
Eget kapital per stamaktie, kr	**27,99**	**25,26**	**25,27**	**21,09**

mkr	Jan–dec 2024	2023	2022	2021
Långsiktigt substansvärde per stamaktie				
Eget kapital, mkr	3 856	3 194	3 007	1 848
Eget kapital tillhörande preferensaktier, mkr	-660	-660	-660	-446
Återläggning av derivat, mkr	-10	-35	-137	-12
Återläggning av uppskjuten skatt temporära skillnader, mkr	307	241	237	171
Långsiktigt substansvärde, mkr	3 493	2 740	2 447	1 560
Antal stamaktier vid periodens utgång, st	114 154 267	100 281 607	92 874 199	66 446 380
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	**30,60**	**27,32**	**26,34**	**23,48**
Soliditet				
Eget kapital, mkr	3 856	3 194	3 007	1 848
Totala tillgångar, mkr	9 094	7 621	7 525	4 987
Soliditet, %	**42**	**42**	**40**	**37**
Avkastning på eget kapital				
Periodens resultat, mkr	288	33	311	469
Genomsnittligt eget kapital, mkr	3 525	3 100	2 427	1 395
Avkastning på eget kapital, %	**8**	**1**	**13**	**34**
Nettobelåningsgrad				
Räntebärande skulder, mkr	4 717	3 984	4 103	2 839
Likvida medel, mkr	-100	-212	-224	-93
Räntebärande nettoskulder, mkr	4 617	3 772	3 879	2 747
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	8 940	7 324	7 111	4 827
Nettobelåningsgrad, %	**52**	**52**	**55**	**57**
Nettobelåningsgrad fastigheter				
Räntebärande skulder, mkr	4 717	3 984	4 103	2 839
Räntebärande skulder utan säkerhet i fastigheter, mkr	-396	-576	-707	-541
Likvida medel, mkr.	-100	-212	-224	-93
Räntebärande nettoskuld med säkerhet i fastigheter, mkr	4 221	3 196	3 173	2 205
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, mkr	8 940	7 324	7 111	4 827
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	**47**	**44**	**45**	**46**

Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information
Förvaltningsberättelse
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter och redovisningsprinciper
Revisionsberättelse
› Nyckeltal och definitioner
Information om årsstämma

rJxbYhtG6kg-HkrKnFzoyg

ank=20250709-20250711104631

mkr	Jan–dec 2024	2023	2022	2021
Räntetäckningsgrad				
Förvaltningsresultat, mkr	297	233	182	131
Finansnetto, mkr	-211	-205	-143	-74
Förvaltningsresultat före finansnetto, mkr	508	439	325	205
Räntetäckningsgrad, ggr	**2,4**	**2,1**	**2,3**	**2,8**
Skuldkvot				
Räntebärande nettoskuld, mkr	4 617	3 772	3 879	2 747
Driftsöverskott enligt intjäningsförmåga, mkr	595	491	454	287
Central administration enligt intjäningsförmåga, mkr	-35	-31	-33	-29
Justerat driftsöverskott, mkr	560	460	421	259
Skuldkvot, ggr	**8,2**	**8,2**	**9,2**	**10,6**
Räntebärande nettoskuld				
Räntebärande skulder, mkr	4 717	3 984	4 103	2 839
Likvida medel, mkr	-100	-212	-224	-93
Räntebärande nettoskuld, mkr	**4 617**	**3 772**	**3 879**	**2 747**
Avkastning på eget kapital per stamaktie				
Periodens resultat, mkr	288	33	311	469
Tillägg för omräkning till årsvärde, mkr	-	-	-	-
Resultat hänförligt till preferensaktier, mkr	41	41	41	10
Genomsnittligt eget kapital, mkr	3 525	3 100	2 427	1 395
Genomsnittligt preferenskapital, mkr	660	660	553	157
Avkastning på eget kapital per stamaktie, %	**9**	**0**	**14**	**37**
Eget kapital per preferensaktie				
Preferensaktieägares företrädesrätt vid likvidation, mkr	660	660	660	446
Antal utestående preferensaktier	20 628 625	20 628 625	20 628 625	13 951 313
Eget kapital per preferensaktie, kr	**32,00**	**32,00**	**32,00**	**32,00**
Direktavkastning				
Driftsöverskott	542	471	363	228
Tillägg för omräkning till årsvärde	-	-	-	-
Justerat driftsöverskott	542	471	363	228
Genomsnittligt fastighetsvärde justerat för innehavstid	8 135	7 177	5 991	3 761
Direktavkastning, %	**6,7**	**6,6**	**6,1**	**6,1**

Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information
Förvaltningsberättelse
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter och redovisningsprinciper
Revisionsberättelse
› Nyckeltal och definitioner
Information om årsstämma

rJxbYhtG6kg-HkfKnFzgyg

Årsstämma 2025

Årsstämma i Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) kommer att hållas torsdagen den 29 april 2025, kl. 12.00 i bolagets lokaler, Storgatan 10, 352 31 Växjö.

Anmälan

Aktieägare som önskar deltaga vid årsstämman ska:

- dels vara införd som ägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken den 17 april 2025,
- dels anmäla sitt deltagande till Bolaget senast den 23 april 2025.

Anmälan ska ske antingen:

- per post till Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ)
  Att: Årsstämma, c/o Born Advokater
  Box 5244, 102 45 Stockholm, eller
- per e-post till bolagsstamma@emilshus.com.

Vid anmälan ska aktieägare uppge fullständigt namn, person- eller organisationsnummer, adress, telefonnummer, aktieinnehav samt, i förekommande fall, uppgift om ombud och biträden (högst två). Anmälan bör, i förekommande fall, åtföljas av fullmakter, registreringsbevis och andra behörighetshandlingar.

Personuppgifter som hämtas från den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken, anmälan om deltagande vid stämman samt uppgifter om ombud och biträden kommer att användas för registrering, upprättande av röstlängd för stämman samt, i förekommande fall, stämmoprotokoll.

Förvaltarregistrerade aktier

För att ha rätt att delta i årsstämman måste en aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier, förutom att anmäla sig till stämman, låta registrera aktierna i eget namn så att aktieägaren blir upptagen i framställningen av aktieboken per den 17 april 2025. Sådan registrering kan vara tillfällig (s.k. rösträttsregistrering) och begärs hos förvaltaren enligt förvaltarens rutiner i sådan tid i förväg som förvaltaren bestämmer. Rösträttsregistreringar som gjorts av förvaltaren och verkställts senast den 23 april 2025 kommer att beaktas vid framställningen av aktieboken.

Ombud

Aktieägare som företräds genom ombud ska utfärda skriftlig av aktieägaren undertecknad och daterad fullmakt för ombudet. Om fullmakten utfärdas av juridisk person ska kopia av registreringsbevis bifogas eller om sådan handling inte finns, motsvarande behörighetshandling. Fullmaktsformulär för aktieägare som önskar delta i stämman genom ombud finns på Bolagets webbplats http://www.emilshus.com/sv/arsstamma-2025/. Fullmakten i original ska även uppvisas på stämman. Fullmakten i original ska även uppvisas på stämman.

Introduktion
Mål och strategi
Verksamheten
Hållbarhet
Risker och riskhantering
Aktien och ägare
Bolagsstyrning
Finansiell information
Förvaltningsberättelse
Finansiella rapporter koncernen
Finansiella rapporter moderbolaget
Noter och redovisningsprinciper
Revisionsberättelse
Nyckeltal och definitioner
› Information om årsstämma

rJxbYhtG6kg-hkdKnFzpyg

ank=20250709-20250711104652

Kalendarium

[illegible]	29 april 2025
[illegible]	29 april 2025
[illegible]	11 juli 2025
[illegible]	15 oktober 2025
[illegible]	6 februari 2026

Kontaktuppgifter

Jakob Fyrberg, VD
[illegible]

Emil Jansbo, CFO
[illegible]

Om Emilshus

Emilshus är ett fastighetsbolag som med utgångspunkt i småländsk företagskultur förvärvar, utvecklar och förvaltar långsiktigt kommersiella fastigheter med södra Sverige som kärnmarknad. Bolagets fastighetsbestånd uppgick per 31 december 2024 till 926 tkvm uthyrningsbar area fördelat på 172 fastigheter med tyngdpunkt på lätt industri, industriservice/proffshandel och extern- och dagligvaruhandel. Emilshus stamaktie och preferensaktie är noterade på Nasdaq Stockholm.

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ)
Organisationsnummer: 559164-8758

[illegible]

ank=20250709-20250711104633

SEALED BY Verified RJXBYHTG6KG-HKFKNFZPYG

Document history

COMPLETED BY ALL:
28.03.2025 16:27

SENT BY OWNER:
Azira Grosic · 27.03.2025 09:29

DOCUMENT ID:
HkfKnFzpyg

ENVELOPE ID:
rJxbYhtG6kg-HkfKnFzpyg

DOCUMENT NAME:
Emilshus Årsredovisning 2024.pdf
78 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Claes Rutger Olof Källén	**Signed**	**27.03.2025 09:49**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1972/05/10)**
rutger.kallen@hemso.se	Authenticated	27.03.2025 09:47	Low	IP: 185.29.113.102
BJÖRN MATHIAS GARAT	**Signed**	**27.03.2025 10:02**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1975/04/17)**
bjorn.garat@sagax.se	Authenticated	27.03.2025 10:01	Low	IP: 185.27.169.100
Maj Lena Elisabeth Thuresson	**Signed**	**27.03.2025 10:04**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1961/08/22)**
elisabeth.thureson@thureda.se	Authenticated	27.03.2025 10:03	Low	IP: 158.174.12.95
ULRIKA VALASSI	**Signed**	**27.03.2025 10:09**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1967/02/06)**
ulrika@aumgt.se	Authenticated	27.03.2025 10:08	Low	IP: 79.136.11.169
JOHAN ERICSSON	**Signed**	**27.03.2025 10:27**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1951/08/26)**
johan.ericsson@castar.se	Authenticated	27.03.2025 10:26	Low	IP: 80.70.151.50
JACOB FYRBERG	**Signed**	**28.03.2025 10:08**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1974/04/20)**
jakob.fyrberg@emilshus.com	Authenticated	28.03.2025 10:08	Low	IP: 185.40.186.28
MATTIAS JOHANSSON	**Signed**	**28.03.2025 16:27**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1973/09/13)**
mattias.johansson@kpmg.se	Authenticated	28.03.2025 16:19	Low	IP: 34.198.17.197

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant · eIDAS standard · PAdES sealed